

**Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main**

HESSEN



Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main

2023



ISSN 2193-8008

| | |
|-----------------------------------|--|
| Herausgeber: | Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main |
| Anschrift: | Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main Kurt-Schumacher-Straße 10 60311 Frankfurt am Main |
| Telefon: | +49 (0) 69 212 36781 |
| E-Mail: | gutachterausschuss ffm@stadt-frankfurt.de |
| Internet: | http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de |
| Verantwortlich: | Michael Debus |
| Berichtsjahr: | 2022 |
| Redaktionsschluss: | 30.04.2023 |
| Redaktionelle Bearbeitung: | Christine Helbach, 62.5 Katja Leber-Quint, 62.51 Stefanie Schäfer, 62.51 |
| Bildnachweis Deckblatt: | © Stadtvermessungsamt |
| Gebühr: | Download als pdf-Datei unter www.gutachterausschuss.frankfurt.de : kostenfrei Gedruckte Ausgabe: 28 € zzgl. Porto + Versand Versand pdf-Datei per E-Mail: 28 € |
| Druck: | Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M. |
| ISSN | 2193-8008 |

Vervielfältigungshinweis:

Jede Nutzung des Immobilienmarktberichts und der zugehörigen Metadaten ist ohne Einschränkung oder Bedingung erlaubt. Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- 1. vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden,*
- 2. mit eigenen Daten und Daten anderer zusammengeführt und zu selbstständigen neuen Datensätzen verbunden werden,*
- 3. in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen Netzwerken eingebunden werden.*

Bei der Nutzung des Immobilienmarktberichts oder der Metadaten ist ein Quellenvermerk anzugeben, in diesem ist auf Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen der Daten hinzuweisen.

Der Immobilienmarktbericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Es gelten die gesetzlichen Haftungsbeschränkungen.

Bei Nutzung der in diesem Bericht genannten wertrelevanten Daten ist eine kritische sachverständige Würdigung erforderlich.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses | 6 |
| 1 Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main | 9 |
| 1.1 Allgemeine Informationen | 9 |
| 1.2 Statistisches Portrait | 10 |
| 1.3 Bevölkerungsentwicklung | 11 |
| 2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle | 12 |
| 2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses | 12 |
| 2.2 Zielsetzung und wesentliche Aussagen des Immobilienmarktberichtes | 12 |
| 2.3 Geschäftsstellen benachbarter Gutachterausschüsse | 13 |
| 3 Der Immobilienmarkt – Daten und Entwicklungen | 14 |
| 3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2022 | 14 |
| 3.2 Allgemeine Hinweise | 16 |
| 3.3 Umsätze | 18 |
| 3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt | 18 |
| 3.3.2 Unbebaute Gewerbeimmobilien | 19 |
| 3.3.3 Unbebaute Wohnimmobilien | 19 |
| 3.3.4 Bebaute Gewerbeimmobilien | 20 |
| 3.3.5 Bebaute Wohnimmobilien | 20 |
| 3.3.6 Zwangsversteigerungen | 21 |
| 3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2023 | 22 |
| 3.5 Unbebaute Grundstücke | 23 |
| 3.5.1 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen | 23 |
| 3.5.2 Werdendes Bauland | 23 |
| 3.5.3 Unbebautes, baureifes Land | 23 |
| 3.6 Bebaute Wohngrundstücke | 24 |
| 3.6.1 Verkäufe von Neubaeigenheimen | 24 |
| 3.6.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime | 24 |
| 3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser | 24 |
| 3.6.4 Reihenendhäuser | 25 |
| 3.6.5 Reihenmittelhäuser | 26 |
| 3.6.6 Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht | 27 |
| 3.6.7 Eigenheime in der Rechtsform Wohnungseigentum | 28 |
| 3.6.8 Geschosswohnungsbau | 29 |
| 3.7 Wohnungs- und Teileigentum | 30 |
| 3.7.1 Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen | 30 |
| 3.7.2 Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße | 30 |
| 3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken | 31 |
| 3.7.4 Mittlere Preise nach Mietstatus | 34 |
| 3.7.5 Umwandlungen | 34 |
| 3.7.6 Teileigentum | 37 |
| 3.8 Wertrelevante Daten | 38 |
| 3.8.1 Indizes | 38 |
| 3.8.2 Bodenrichtwerte | 48 |
| 3.8.3 Liegenschaftszinssätze | 55 |
| 3.8.4 Gebädefaktoren | 65 |
| 3.8.5 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag) | 69 |
| 3.8.6 Sachwertfaktoren | 77 |
| 3.8.7 Erbbaurechtsfaktoren (Eigenheimmarkt) | 84 |
| 3.8.8 Nettoanfangsrenditen | 88 |
| 3.8.9 Büromieten | 94 |

| | |
|--|-----------|
| 4 Weitere Veröffentlichungen und Produkte | 95 |
| 4.1 Publikation: 35 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main | 95 |
| 4.2 Vergleichsfaktoren | 95 |
| 4.2.1 Stadt Frankfurt 2023 | 95 |
| 4.2.2 Land Hessen 2023 | 95 |
| 4.3 Bodenrichtwerte | 95 |
| 4.4 Verkehrswertgutachten | 96 |
| 4.5 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung | 96 |
| 5 Kontakt | 97 |
| Geodaten Stadtvermessungsamt | 98 |
| Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main | 98 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|-----------|--|
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BelWertV | Beleihungswertermittlungsverordnung |
| BGF | Bruttogrundfläche |
| BOG | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |
| BRW | Bodenrichtwert |
| BWK | Bewirtschaftungskosten |
| bzw. | beziehungsweise |
| ca. | circa |
| DG | Dachgeschoss |
| EFH | Einfamilienhaus |
| EG | Erdgeschoss |
| etc. | et cetera |
| evtl. | eventuell |
| GFZ | Geschossflächenzahl |
| ggf. | gegebenenfalls |
| gif | Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. |
| GND | Gesamtnutzungsdauer |
| Grundst. | Grundstück |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| GuG | Grundstücksmarkt und Grundstückswert (Zeitschrift für Immobilienwirtschaft) |
| HMietBgv | Hessische Mietenbegrenzungsverordnung |
| i. d. R. | in der Regel |
| inkl. | inklusive |
| IHK | Industrie- und Handelskammer |
| ImmoWertA | Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 |
| KP | Kaufpreis |
| lt. | laut |
| Max | Maximum |
| MFH | Mehrfamilienhaus/ -häuser |
| Min | Minimum |
| Mio. | Millionen |
| Mrd. | Milliarden |
| NAR | Nettoanfangsrendite |
| NF | Nutzfläche |
| NHK | Normalherstellungskosten |
| o. | oder |
| o. a. | oben angegeben |
| OG | Obergeschoss |
| PARLIS | PARLament-Informationen-System |
| RND | Restnutzungsdauer |
| RICS | Royal Institution of Chartered Surveyors |
| S. | Seite |
| UG | Untergeschoss |
| unbeb. | unbebaut |
| vgl. | vergleiche |
| WF | Wohnfläche |
| WGFZ | wertrelevante GFZ |
| z. B. | zum Beispiel |
| ZGGH | Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen |
| zzgl. | zuzüglich |

Modellkonformität ist nur begrenzt möglich

Vorwort

In den vergangenen 10 Jahren zeigte sich der Immobilienmarkt relativ homogen. Die Kaufpreise stiegen durchschnittlich um ca. 10 % pro Jahr. Investoren gingen auch bei dem Erwerb von unbebauten Grundstücken von dieser Kaufpreissteigerung aus. Sie waren bereit, „überhöhte“ Kaufpreise zu akzeptieren, da sie unterstellten, dass bis zu dem Zeitpunkt, an dem sie die neuen Eigentumswohnungen auf den Markt bringen, die Preise weiterhin um 10 % pro Jahr steigen.

Diese Entwicklung fand Mitte 2022 ein Ende. Die Baupreise sind im Jahre 2022 um ca. 17 % gestiegen. Die Vervierfachung der Kreditzinsen sowie eine Inflation von knapp 10 % führen dazu, dass häufig Investoren Neubauprojekte nicht mehr beginnen und private Kaufinteressenten aufgrund der hohen Finanzierungskosten von ihrer Kaufabsicht Abstand nehmen. Diese Einflussfaktoren führten dazu, dass der Preisanstieg gestoppt ist und einige Marktsegmente zum Teil erhebliche Umsatzrückgänge zu verzeichnen haben. Muss der Sachverständige lediglich Vergleichspreise beachten oder auch die „weichen Parameter“ wie Umsatzrückgang, Leerstandsquoten, etc. (siehe auch 3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2022, S. 14) in seiner Bewertung berücksichtigen?

Die ImmoWertV ist zwar seit 01.01.2022 in Kraft, dennoch wird die Kaufvertragsauswertung weiterhin nach den bisherigen Modellparametern vorgenommen. Gründe hierfür liegen zum einen in der noch nicht vorliegenden ImmoWertA und zum anderen in den noch nicht veröffentlichten neuen Normalherstellungskosten. Jeder Modellwechsel zerstört die Stichprobe der Kaufpreise. Aus diesem Grund haben sich bundesweit die Gutachterausschüsse darauf verständigt, erst mit der Veröffentlichung der neuen Normalherstellungskosten und der Verabschiedung der ImmoWertA ihre Modelle entsprechend anzupassen. Mit einer Veröffentlichung dieser beiden Bewertungsgrundlagen ist erst im Laufe des Jahres 2024 zu rechnen. Dies führt dazu, dass die Gutachterausschüsse erst ab dem 01.01.2025 nach dem neuen Modell ihre Kaufverträge auswerten, so dass frühestens zum 01.01.2026 die dementsprechend ermittelnden wertrelevanten Daten vorliegen. Diese Vorgehensweise ist bei der Bewertung bis zum 01.01.2026 zu beachten.

Eine 100%ige Modellkonformität ist nicht möglich. Wertrelevante Daten sind bei einem aktuellen Wertermittlungsstichtag immer veraltet. Falls im vorliegenden Marktbericht Mittelwerte nur aus dem Jahre 2022 dargestellt werden, so basieren diese durchschnittlich auf einem Beurkundungsdatum vom Juni/Juli 2022. Diese Daten sind bei einem Wertermittlungsstichtag Mitte 2023 ein Jahr alt. Werden wie bei einigen anderen Veröffentlichungen Dreijahresmittelwerte angegeben, so können diese für eine aktuelle Wertermittlung nicht herangezogen werden.

Prozentuale Auswirkungen bei Abweichungen im Sachwertmodell

| Abweichungen | + 10 % Baukosten | + 10 % Bodenwert | Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre; 70 + 10 Jahre Restnutzungsdauer 30 Jahre; 30 + 10 Jahre; Sachwertfaktor = 1,0 | Prozentuale Auswirkung insgesamt |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|---|--|
| Verteilung Boden und Gebäude | | | | |
| 30 % Bodenwert; 70 % Gebäudewert | + 7 % | + 3 % | + 23 % | + 33 % |
| 50 % Bodenwert; 50 % Gebäudewert | + 5 % | + 5 % | + 17 % | + 27 % |
| 70 % Bodenwert; 30 % Gebäudewert | + 3 % | + 7 % | + 9 % | + 19 % |

Wie Sie aus der Tabelle (fiktives Beispiel) entnehmen, können diese zunächst unwesentlich erscheinenden Abweichungen der Bewertungsparameter zu Abweichungen im Verkehrswert von 20- 30% führen. Werden nur die Baukosten und der Bodenwert betrachtet, so führen diese Abweichungen zu einer Verkehrswertsteigerung von 10%. Dies war in den vergangenen Jahren eine durchaus übliche indirekte Marktanpassung. Falls aber nun die Kaufpreise stagnieren oder rückläufig sind, führen diese veränderten Parameter zu falschen Verkehrswerten. Zu beachten ist bei diesem Beispiel, dass eine lediglich 10%ige Preiskostensteigerung unterstellt wurde.

Manche Sachverständige verwenden bereits die in der ImmoWertV vorgegebenen 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude und nicht die in Hessen noch unterstellten 70 Jahre. Auch dies führt zu erheblichen Veränderungen des Verkehrswertes.

Beispiel Sachwertverfahren basierend auf Stichtag März 2023

- Daten aus dem Immobilienmarktbericht 2022 basieren bei Einjahresmittelwerten durchschnittlich auf dem Datum 30. Juni / 01. Juli 2021
- **Annahme:**
Immobilienmarktbericht 2022 = Sachwertfaktor 1,0; Stagnation des Bodenwertes
- **Ergebnis:**
Eine Preissteigerung der Baukosten von 21% wird unterstellt

| | |
|--|--------------|
| Verkehrswert: | 400.000,- € |
| Bodenwert inkl. Außenanlage (ländliche Lage) | - 50.000,- € |
| Gebäudewert | 350.000,- € |
| 21% des Gebäudewertes | 73.500,- € |

Bei Abzug der Baupreissteigerung ergibt sich ein Verkehrswert von 326.500,- € statt des ursprünglichen Wertes von 400.000,- € (19%). Die 326.500,- € stellen den Verkehrswert allerdings zum Stichtag Mitte 2021 dar und müssen daher noch auf den Stichtag März 2023 angepasst werden.

Und nun?

Auch weiche Einflussgrößen beachten. Eigene Marktbeurteilung nachvollziehbar und ehrlich begründen. Was ist belegbar und was sind eigene Annahmen und Beurteilungen?

Prozentuale Auswirkungen bei Abweichung im Ertragswertmodell

| Abweichungen | + 5 % Mieten | + 10 % Bodenwert | Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre; 70 + 10 Jahre Restnutzungsdauer 30 Jahre; 30 + 10 Jahre; Sachwertfaktor = 1,0 | Prozentuale Auswirkung insgesamt |
|-------------------------------------|-----------------|---------------------|---|--|
| Verteilung Boden und Gebäude | | | | |
| 30 % Bodenwert; 70 % Gebäudewert | + 7 % | + 3 % | + 11 % | + 21 % |
| 50 % Bodenwert; 50 % Gebäudewert | + 5 % | + 5 % | + 9 % | + 19 % |
| 70 % Bodenwert; 30 % Gebäudewert | + 3 % | + 7 % | + 5 % | + 15 % |

Auch beim Ertragswertverfahren führen die Unterschiede zwischen den Ausgangsparametern bei der Ermittlung der wertrelevanten Daten und den Parametern des Bewertungsobjektes zu Abweichungen des Modells. Diese können im dargestellten fiktiven Beispiel in einer Größenordnung von 20 % liegen.

Eine Immobilienbewertung ohne Rückgriff auf Vergleichspreise, auf Bodenrichtwerte oder auf die veröffentlichten Daten des Immobilienmarktberichtes sind für viele undenkbar. Was ist allerdings zu tun, falls auf Grund eines Marktumschwungs aktuell sehr wenig Preise oder gegebenenfalls überhaupt keine Vergleichspreise zur Verfügung stehen? Der Sachverständige ist dennoch gezwungen, eine begründete Wertfeststellung vorzunehmen. Erschwerend kommt hinzu, dass der Zeitraum zwischen dem Beginn der Vertragsverhandlungen und der Beurkundung durchaus ein halbes Jahr betragen kann. Der Immobilienmarkt ist in vielen Teilen Deutschlands volatil, so dass eine nur rückwärts gerichtete Analyse nicht unbedingt zu aktuellen Verkehrswerten führt.

Im Jahr 2007 verzeichnete der Frankfurter Büroimmobilienmarkt einen nie dagewesenen Boom. Der Büroimmobilienumsatz lag in diesem Jahr höher als der gesamte Büroimmobilienumsatz in ganz Nordrhein-Westfalen. Aufgrund der Immobilienkrise brach der Immobilienumsatz allerdings um über 90 Prozent ein. Bei der Rückfrage von Gutachtergremien kam immer wieder die Frage auf, ob dem Gutachterausschuss Daten vorliegen, die eine Wertabsenkung rechtfertigen. Neben Vergleichspreisen ist natürlich auch ein Umsatzeinbruch preisrelevant. Bei der Bewertung von Indikatoren sind

im Bürosektor zum Beispiel auch eine veränderte Leerstandsquote und eine veränderte Miethöhe wertbeeinflussend. Der Gutachterausschuss nahm ohne vorliegende Vergleichspreise eine Bodenrichtwertreduzierung von 30-50 Prozent vor. Von den Marktteilnehmern wurde diese Reduzierung begrüßt, zum Teil aber auch als zu gering eingestuft. Wer ist in solch einer Situation gewillt, ein mit einem Bürogebäude bebaubares Grundstück ohne die Gewissheit einer Teilvermietung oder Vollvermietung zu erwerben?

Abgeschwächt stehen wir aktuell vor einer ähnlichen Situation. Wie ist der Umsatzrückgang auch im Wohnungsbau in der zweiten Jahreshälfte 2022 zu erklären und in der Bewertung zu beachten? Es haben natürlich viele Faktoren zu diesem Ergebnis beigetragen. Neben der Pandemie und dem Krieg in der Ukraine natürlich auch die nicht kalkulierbaren höheren Baukosten, die Inflation sowie die Vervierfachung der Kreditzinsen. Welche Preise sind nun für einen Wertermittlungsstichtag Anfang 2023 heranzuziehen?

1. Die zahlreichen Verkäufe aus dem ersten Halbjahr 2022 mit einem zum Teil noch gestiegenen Preisniveau?
2. Die vereinzelt Preise aus dem zweiten Halbjahr 2022 bei denen die Verhandlungen wahrscheinlich schon im ersten Halbjahr 2022 begonnen haben und erst in der zweiten Jahreshälfte zum Abschluss kamen?
3. Preise, bei denen die Erwerber die Immobilie unbedingt erwerben wollten, sei es als „Liebhaberobjekt“ oder weil sie die veränderte Marktlage noch nicht realisiert haben?

Die Unsicherheiten des Residualwertverfahrens sind hinreichend bekannt. Dennoch handelt es sich bei dem Residualwertverfahren um ein logisches und nachvollziehbares Verfahren, mit welchem der rentierliche Bodenwert ermittelt werden kann. Kann der Sachverständige unter Beachtung der stark gestiegenen Baukosten, eines gestiegenen Liegenschaftszinssatzes und einer Vervierfachung der Kreditzinsen weiterhin von Preissteigerung oder eventuell auch nur einer Preisstagnation ausgehen?

Residualwertverfahren – Veränderung der Parameter innerhalb des Jahres

| | Anfang 2023 | Anfang 2022 |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Liegenschaftszinssatz | 3,75 % | 3,25 % |
| Baukosten | 3.100 €/m ² BGF | 2.850 €/m ² BGF |
| Finanzierungszinssatz | 3,5 % | 2,5 % |
| Ergebnis | | |
| Bodenwert WGFZ 5,0 | 4.900 €/m ² | 9.700 €/m ² |

Hieraus sollte aufgrund der Unsicherheit des Residualwertverfahrens nicht geschlossen werden, dass die Bodenwerte um 50 % gefallen sind. Dennoch kann aus diesem Ergebnis abgeleitet werden, dass der Markt auch ohne eventuell vorliegende Vergleichspreise einen Preisrückgang zu verzeichnen hat.

Empfehlungen:

1. Überbetonen Sie nicht die nur noch in geringer Anzahl vorliegenden Vergleichspreise.
2. Bei einer Trendberechnung prüfen Sie die Sinnhaftigkeit einer Extrapolation.
3. Jede Mittelwertbildung besagt, dass die Marktverhältnisse sich konjunkturell nicht verändert haben.
4. Ist die Preisentwicklung immer linear?
5. Bedenken Sie die Notwendigkeit einer Modellkonformität, aber auch deren Grenze.
6. Beachten Sie auch nachvollziehbar „weiche“ Faktoren?
7. Denken Sie auch daran, dass oft bei fehlenden Preisen eine Preisstagnation unterstellt wird. Ein Nullwachstum ist genauso zu begründen wie ein Preisanstieg oder ein Preisrückgang.

Um in dieser Phase des sich schnell veränderten Immobilienmarktes eine möglichst gute Markttransparenz zu bieten, müssen die Gutachterausschüsse prüfen, inwieweit Halbjahresdaten bzw. -Indizes oder sogar Quartalsdaten zur Verfügung gestellt werden können.

Michael Debus
Vorsitzender des Gutachterausschusses

1 Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main

1.1 Allgemeine Informationen

Die Stadt Frankfurt am Main ist das wirtschaftliche Zentrum des Rhein-Main-Gebietes, in dem ca. 5,8 Millionen Menschen wohnen. Seit dem Jahr 2005 wuchs die Frankfurter Bevölkerung kontinuierlich. 2021 war erstmals wieder ein leichter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, da aufgrund der nicht zustellbaren Wahlbenachrichtigungen für die Kommunalwahlen und die Wahl für die Kommunalen Ausländerinnen- und Ausländervertretung (KAV) zahlreiche Abmeldungen von Amts wegen erfolgt sind und die Mobilität während der langen Lockdownphase im Frühjahr eingeschränkt war. Im 1. Halbjahr 2022 wuchs die Bevölkerungszahl wieder deutlich, am 30.06.2022 wurden in Frankfurt am Main 764.474 Einwohnerinnen und Einwohner verzeichnet.

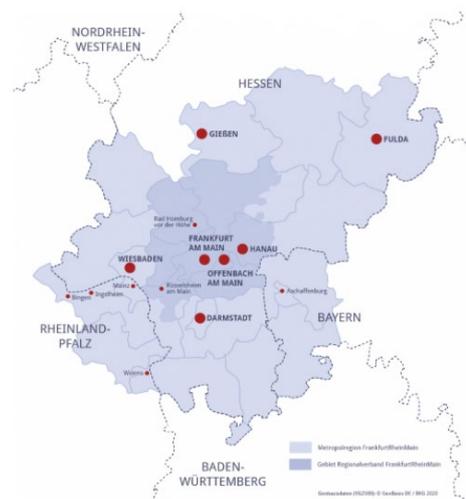
Auf europäischer Ebene zählt Frankfurt am Main neben London und Zürich zu den wichtigsten Finanz- und Dienstleistungszentren und stellt darüber hinaus einen bedeutenden Messestandort dar. Nach dem Rückgang 2020/2021 aufgrund der Corona-Pandemie nahmen Messen und andere Veranstaltungen 2022 wieder zu.

Das internationale Luffahrtkreuz Rhein-Main gilt als einer der wichtigsten Standortfaktoren der Region. Durch die Corona-Pandemie war der aufstrebende Flugverkehr 2020 deutlich eingebrochen. 2021 stiegen die Passagierzahlen auf rund 24,8 Millionen Passagiere und verdoppelten sich 2022 nahezu auf rund 48,9 Millionen Fluggäste (plus 97,2 %). Die Zahl der Flugbewegungen stieg mit 382.211 Starts und Landungen 2022 gegenüber dem Vorjahr um rund 45,9 Prozent. Beim Cargo-Aufkommen war aufgrund des Krieges in der Ukraine und der Zero-Covid-Strategie Chinas ein deutliches Minus von 13,3 Prozent zu verzeichnen (rund 2,0 Mio. Tonnen). Der Flughafen Frankfurt lag 2021 im Passagierverkehr an sechster Stelle im Ranking der europäischen Airports, im Bereich Cargo auf Platz eins. Im Schienenverkehr ist der Frankfurter Hauptbahnhof ein zentraler Bahnknotenpunkt für den Nah- und Fernverkehr mit sehr guten und schnellen Verbindungen zu anderen nationalen und internationalen Metropolregionen. Für den Individualverkehr sind die Anbindungen an die Autobahnen A3, A5 und A66 als sehr gut zu bewerten.

Weiterhin besitzt Frankfurt am Main eine sehr gut ausgebaute innerstädtische Infrastruktur, besonders im Hinblick auf den öffentlichen Personennahverkehr mit einem dichten U-Bahn, Bus- und Straßenbahnnetz. S-Bahnlinien verbinden die Frankfurter Innenstadt mit dem Flughafen, umliegenden Städten und Gemeinden.

Neben der verkehrlichen Infrastruktur weist Frankfurt eine Fülle von Bildungseinrichtungen auf. Hierbei sind primär die Universität, verschiedene weitere Hochschulen, zahlreiche Grund- und weiterführende Schulen sowie die europäische Schule zu nennen. Ferner verfügt Frankfurt am Main über zahlreiche Kultur- und Freizeiteinrichtungen wie z. B. die Frankfurter Oper, deutsche und internationale Theater, Museen, Kunstgalerien, den Palmengarten und den Zoo. Im Jahr 2018 ist mit der offiziellen Eröffnung der wiedererrichteten Altstadt ein weiterer Touristenmagnet hinzugekommen.

Im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten hat Frankfurt aufgrund der großen Anzahl von Einpendlern die höchste Arbeitsplatzdichte. Der Kaufkraftindex sowie die Indizes für den Einzelhandelsumsatz und für die Einzelhandelszentralität liegen in Frankfurt deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Mit der „Zeil“ besitzt Frankfurt eine der umsatzstärksten Einkaufsstraßen Deutschlands.



Region FrankfurtRheinMain¹

¹ [FrankfurtRheinMain | IKM \(deutsche-metropolregionen.org\)](https://www.frankfurt-rhein-main.de/)

1.2 Statistisches Portrait²

Wirtschaft

Unternehmensstandort (2018)⁵

| | |
|--|--------|
| Anzahl an Betrieben: | 44.016 |
| mit 0-9 Beschäftigten: | 86,5 % |
| mit 250 und mehr Beschäftigten: | 0,7 % |
| Durchschn. Betriebsgröße (Beschäftigte): | 13 |

Finanzplatz³

| | |
|---|--------|
| Kreditinstitute und Banken mit Sitz in Frankfurt: | 248 |
| Beschäftigte im Bankensektor: | 66.100 |

Messezentrum⁴

| | |
|---------------------------|----------|
| Messen und Ausstellungen: | 310 |
| Aussteller/innen: | 52.000 |
| Besucher/innen: | 3,3 Mio. |

Volkswirtschaftliche Indikatoren (2020)⁵

| | |
|----------------------------|---------------|
| Bruttoinlandsprodukt | |
| - in jeweiligen Preisen: | 70.073 Mio. € |
| - je erwerbstätige Person: | 94.780 € |

| | |
|---|----------|
| Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer/in: | 60.870 € |
|---|----------|

| | |
|--|----------|
| Bruttolöhne u. -gehälter je Arbeitnehmer/in: | 46.639 € |
|--|----------|

Zentralität

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Einzelhandelszentralität: | 105,7 ⁶ |
|---------------------------|--------------------|

Kaufkraft

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Kaufkraftindex (Deutschland=100): | 110,5 ⁶ |
|-----------------------------------|--------------------|

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Kaufkraftindex für den Einzelhandel: | 109,8 ⁶ |
|--------------------------------------|--------------------|

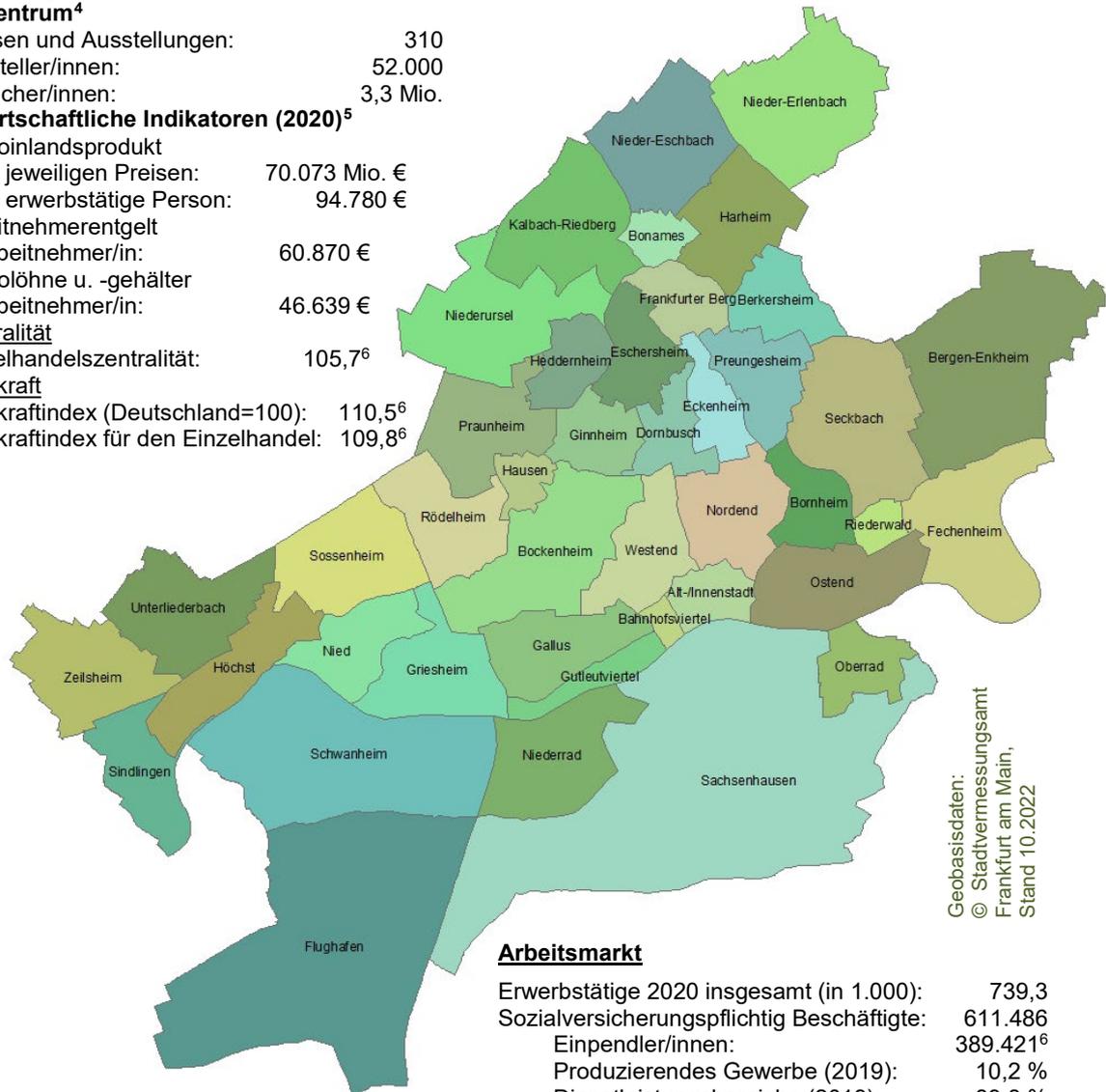
Stadtgebiet, Flächennutzung

Geographische Lage (Domturmspitze):

| | |
|-------------------|------------|
| Nördliche Breite: | 50°6'38,3" |
| Östliche Länge: | 8°41'6,0" |

Flächennutzung

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Gesamtfläche: | 248,3 km ² |
| Siedlungsflächen: | 37,8 % |
| Verkehrsflächen: | 20,8 % |
| Vegetationsflächen: | 39,3 % |
| Gewässer | 2,1 % |



Arbeitsmarkt

| | |
|--|----------------------|
| Erwerbstätige 2020 insgesamt (in 1.000): | 739,3 |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: | 611.486 |
| Einpendler/innen: | 389.421 ⁶ |
| Produzierendes Gewerbe (2019): | 10,2 % |
| Dienstleistungsbereiche (2019): | 89,8 % |
| Arbeitslose: | 24.903 (5,8 %) |

Tourismus

| | |
|---------------------------------|------------------|
| Beherbergungsbetriebe: | 275 |
| Betten: | 55.702 |
| Gäste: | 2.135.919 |
| Gäste aus dem Ausland: | 616.957 (28,9 %) |
| Übernachtungen: | 4.187.756 |
| Durchschnittliche Verweildauer: | 2,0 Tage |

Bauen und Wohnen

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Baugenehmigungen (Wohnungen): | 2.585 |
| Baufertigstellungen (Wohnungen): | 2.558 |
| Bewohnte Gebäude: | 81.129 |
| Wohnungen: | 410.235 |
| Einwohner/innen je Wohnung: | 1,8 |
| Wohnfläche je Einwohner/-in: | 38,9 m ² |

² Quelle: <https://statistikportal.frankfurt.de/#app/startpage>, Stand soweit nicht separat ausgewiesen: 31.12.2021

³ Quelle: <https://frankfurt-main-finance.com/finanzplatz/>

⁴ Quelle: <https://www.messefrankfurt.com/frankfurt/de/presse/presseliste.html>, Pressemeldung vom 19.12.2022

⁵ Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/zahlen-daten-fakten/themen/wirtschaft>

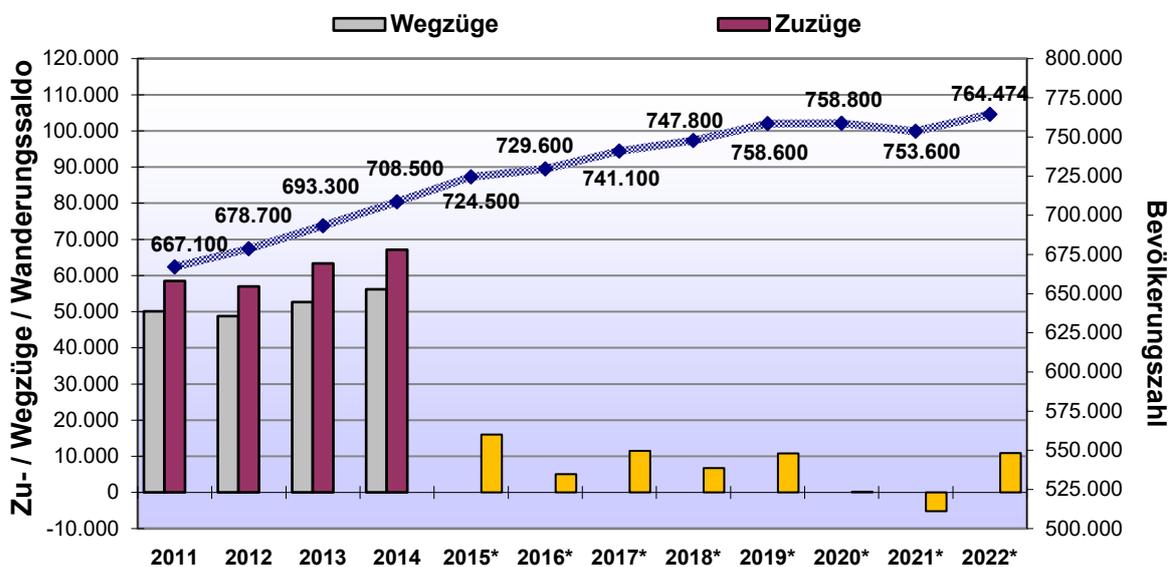
⁶ Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit-politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/gewerbemarktbericht-5326540>, Stand 2020

1.3 Bevölkerungsentwicklung

In den 90er Jahren bis ca. 2005 blieb die Zahl der Frankfurter Bevölkerung nahezu konstant bei ca. 650.000 Einwohnern; seitdem wächst die Stadt jedoch kontinuierlich. Die Frankfurter Bevölkerungsberechnung aus dem Jahr 2015 hatte Ende 2018 ein Überschreiten der 750.000er-Grenze prognostiziert, diese Schwelle wurde am 18.02.2019 überschritten. Der zuletzt am 30. Juni 2022 veröffentlichte Bevölkerungsstand erfasste 764.474 Einwohnerinnen und Einwohner.

2021 wurden nach den Kommunalwahlen und der Wahl zum Kommunalen Ausländerinnen- und Ausländervertretung (KAV) rund 7.200 Abmeldungen von Amts wegen aufgrund unzustellbarer Wahlbenachrichtigungen vorgenommen. Dabei handelte es sich überwiegend um Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit, die mit hoher Wahrscheinlichkeit ins Ausland wegzogen, ohne die Frankfurter Meldebehörden zu informieren. Mit der geringen Mobilität während der Lockdownphase im Frühjahr musste ein weiterer Bevölkerungsrückgang von rund 2.200 Personen registriert werden, so dass die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Frankfurt am Main im 1. Halbjahr 2021 insgesamt um rund 9.400 zurückging. Im 2. Halbjahr 2021 hat sich dieses Defizit durch Zuzüge aufgrund der bundesweit günstigen Arbeitsmarktentwicklung bis in den Herbst hinein um rund 4.200 Personen verringert. Insgesamt war für das Jahr 2021 nach vielen Jahren des Bevölkerungswachstums erstmals wieder ein Rückgang zu verzeichnen. Im 1. Halbjahr 2022 nahm die Bevölkerungszahl wieder zu: Der rasante Anstieg um fast 11.000 Menschen ist zum weit überwiegenden Teil auf die Ankunft von ukrainischen Geflüchteten zurückzuführen.

Die Bevölkerungsstatistik hat aufgrund der Veröffentlichung der Ergebnisse des Zensus 2011 am 31. Mai 2013 eine neue Grundlage erhalten. Mit diesem methodischen Wechsel werden nur noch die melderechtlich mit Hauptwohnung erfassten Einwohnerinnen und Einwohner dokumentiert. Aufgrund dieses Methodenwechsels wird die Bevölkerungsstatistik der Stadt Frankfurt am Main nicht mehr in der bisherigen Form als Fortschreibung, sondern ausschließlich auf Basis von Melderegisterauswertungen weitergeführt.



Daten gerundet auf volle 100 Einwohnerinnen/Einwohner, Stand 2022: 30.06.2022
*Aufgrund einer Änderung im Verfahren werden die Wanderungsdaten nicht mehr ausgegeben, es wird nur noch das Saldo dargestellt

<https://frankfurt.de/de-de/service-und-rathaus/zahlen-daten-fakten/publikationen/fsa/2022>

2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte wurde 1960 als nebengeordnete Landesbehörde auf der Grundlage des damaligen Bundesbaugesetzes mit dem Ziel eingerichtet, auf dem Immobilienmarkt als unabhängiges und selbstständiges Kollegialgremium für Markttransparenz zu sorgen.

Zum Gutachterausschuss Frankfurt gehören neben dem Vorsitzenden und seinen Vertretern ehrenamtliche Gutachter aus den Bereichen Architektur, Betriebswirtschaft, Jura, Vermessungswesen etc. sowie Bedienstete der zuständigen Finanzbehörden. Bei vielen Mitgliedern des Gutachterausschusses handelt es sich um zertifizierte, um öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sowie um Gutachter, die dem Berufsverband RICS angehören.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Magistrat der Stadt Frankfurt a. M. – Stadtvermessungsamt – eingerichtet ist.

Abschriften beurkundeter Übereignungsverträge sowie andere den Immobilienmarkt betreffende Unterlagen werden durch die Notare und andere Stellen an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übersendet. Die Geschäftsstelle nimmt sie in die nicht öffentliche Kaufpreissammlung auf und wertet die Verträge sachkundig aus. Dazu werden ergänzende Informationen herangezogen, z. B. Bebauungspläne, Bauakten oder Angaben über Erträge und Kosten der Grundstücksbewirtschaftung. Hieraus werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze ermittelt sowie andere spezifische Untersuchungen durchgeführt. Die Kaufpreissammlung dient auch als Grundlage zur Erstellung von Verkehrswertgutachten.

2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Sicherstellung von Markttransparenz z. B. durch Marktberichte
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen u. a.)
- Auskunftserteilung

Die Grundlagen zur Umsetzung des Erbschaftssteuerreformgesetzes im Hinblick auf die Weitergabe von Immobilienvermögen werden vom Gutachterausschuss der Finanzverwaltung und den Bürgern in einem gesonderten Dokument zur Verfügung gestellt. Dieses kann im Internet unter www.gutachterausschuss.frankfurt.de > [Erbschaft-/ Schenkungsteuer](#) kostenlos heruntergeladen werden.

2.2 Zielsetzung und wesentliche Aussagen des Immobilienmarktberichtes

In diesem Marktbericht des Gutachterausschusses finden Sie eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt in der Stadt Frankfurt am Main im Jahr 2022 sowie im ersten Quartal 2023. Dieser Bericht dient dazu, Umsatz- und Preisentwicklungen darzustellen und darüber hinaus auch über durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen zu informieren. Weitere wesentliche Bestandteile bilden die wertrelevanten Daten (Liegenschaftszinssätze, Gebädefaktoren etc.), die eine sachverständige Marktbeurteilung ermöglichen. Der Immobilienmarktbericht trägt somit wesentlich zur Erhöhung der Markttransparenz bei.

2.3 Geschäftsstellen benachbarter Gutachterausschüsse

| | |
|---|--|
| Bad Homburg v. d. Höhe (Stadt) | Bahnhofstraße 16 - 18 61343 Bad Homburg v. d. Höhe Tel.: +49 (6172) 100-2210 E-Mail: gutachterausschuss@bad-homburg.de michael.stauder@bad-homburg.de Internet: Gutachterausschuss Bad Homburg v. d. Höhe (bad-homburg.de) |
| Hochtaunuskreis Main-Taunus-Kreis | Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn Berner Straße 11 65552 Limburg a. d. Lahn Tel.: +49 (611) 535-6843 E-Mail: GS-GAA-AfB-LM@hvbg.hessen.de Internet: Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn Bodenmanagement Geoinformation (hessen.de) |
| Main-Kinzig-Kreis Wetteraukreis | Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen Tel.: +49 (611) 535-7444 E-Mail: GS-GAA-AfB-BD@hvbg.hessen.de Internet: Amt für Bodenmanagement Büdingen Bodenmanagement Geoinformation (hessen.de) |
| Oberursel (Stadt) | Rathausplatz 1 61440 Oberursel (Taunus) Tel.: +49 (6171) 502-417 oder 502-445 E-Mail: gutachterausschuss@oberursel.de Internet: www.oberursel.de Immobilienmarkt |
| Offenbach am Main (Stadt) | Berliner Str. 60 63065 Offenbach am Main Tel.: +49 (69) 8065-2881 E-Mail: gutachterausschuss@offenbach.de Internet: www.offenbach.de Immobilienwerte |
| Landkreis Groß-Gerau Landkreis Offenbach | Amt für Bodenmanagement Heppenheim Odenwaldstraße 6 64646 Heppenheim Tel.: +49 (611) 535-8904 E-Mail: GS-GAA-AfB-HP@hvbg.hessen.de Internet: Amt für Bodenmanagement Heppenheim Bodenmanagement Geoinformation (hessen.de) |

Stand: März 2023

<https://hvbg.hessen.de/immobilienwertermittlung>

3 Der Immobilienmarkt – Daten und Entwicklungen

3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2022

Zu Beginn des Jahres 2022 zeigten sich in Vergleich zu den Vorjahren keine wesentlich veränderten Kaufpreisentwicklungen und Umsatzzahlen. Die im Laufe des Jahres 2022 nach und nach auf das Vielfache gestiegenen Kreditzinsen führten jedoch dazu, dass die Umsatzzahlen in der zweiten Jahreshälfte erheblich sanken und die Preise stagnierten oder sogar leicht rückläufig waren. Was ist daraus zu schließen, falls die Umsatzzahlen erheblich sinken, aber die wenigen noch beurkundeten Kaufverträge das bisherige Kaufpreisniveau bestätigen?

- Die beurkundeten Kaufverträge wurden bereits im ersten Halbjahr ausgehandelt.
- Die nicht getätigten Kaufverträge bestätigen, dass die bisherigen Eigentümer einen zu hohen (alten) Kaufpreis forderten und die potenziellen Erwerber die aktuelle Marktlage anders beurteilen.
- Die zurückgehende Bautätigkeit, z. B. bei neuen Eigentumswohnungen, führte zu einer Verknappung des Angebots.

Beispiel:

Eine Großstadt A in Deutschland bot vor vielen Jahren ihre Erbbaurechtsgrundstücke zum vollen Boden(richt)wert an. 3 % der Erbbaurechtsnehmer nahmen dieses Angebot an. Alle Vergleichspreise (nämlich die 3 %) besagten, dass ein Verkauf zum vollen Bodenrichtwert marktgerecht ist. Was besagten die 97 %, die das Kaufangebot abgelehnt haben?

Eine andere deutsche Großstadt B bot ihre Erbbaurechtsgrundstücke zu 60 % des Boden(richt)wertes an. Etwa die Hälfte der Erbbaurechtsnehmer war bereit, zu diesen Konditionen die Grundstücke zu erwerben. Stellen die 50 % der Vergleichspreise der Stadt B die gleiche Wertigkeit des Verkehrswertes dar wie die 3 % in der Großstadt A?

Der Gutachterausschuss Frankfurt hat insbesondere die wertrelevanten Daten für das 1. und 2. Halbjahr 2022 weitestgehend getrennt dargestellt, um zu dokumentieren, dass ein Mittelwert der Kaufpreise sowie der wertrelevanten Daten des Jahres 2022 keine fundierte Aussage für eine Immobilienbewertung in 2023 ermöglicht. Der Gutachterausschuss wird prüfen, inwieweit es möglich ist, Indizes quartalsweise anzubieten. Bei Eigentumswohnungen im Bestand würde z. B. eine ausreichende Stichprobe vorliegen. Dies trifft jedoch in anderen Teilbereichen nicht zu.

Auch § 3 Abs. 2 BelWertV verlangt für die Nachhaltigkeit der Wertberechnung eine langfristige Marktbetrachtung. Hierzu kann der 35-jährige Immobilienmarktbericht Frankfurt herangezogen werden (www.gutachterausschuss.frankfurt.de > [35 Jahre Immobilienmarkt](#)). Einige von diesen Zeitreihen werden im Laufe des Jahres aktualisiert und zeitnah im Internet zur Verfügung gestellt.

Wie soll nun der Gutachter oder die Gutachterin bei einer Bewertung in einer Metropolregion vorgehen?

Sachverstand und Mut sind gefragt.

Es zeigt sich beim Vergleich der Ertragsfaktoren z. B. bei reinen Mehrfamilienhäusern, dass auch im Ertragswertmarkt ein Preisrückgang zu verzeichnen ist. Der Ertragsfaktor lag im Jahr 2021 und im ersten Halbjahr 2022 bei 35 und ging im zweiten Halbjahr 2022 und Anfang 2023 auf 31 zurück (vgl. 3.8.5.1, S. 69: 2022: 31,4, 1. HJ 2022: 33,2, 2. HJ 2022: 28,9).

Die Zeitspanne bis ein Kaufvertrag ausgehandelt ist, hat sich 2022 wesentlich erhöht. Im Jahr 2021 wurden von den Erwerbern oft die Angebotswünsche überboten. Aktuell werden die gewünschten Kaufpreise heruntergehandelt. Aufgrund der geringen Umsatzzahlen ist der Gutachterausschuss Frankfurt noch nicht in der Lage, in allen Teilmärkten eine fundierte neue Beurteilung vorzunehmen.

Auch die Bautätigkeit ist in Frankfurt am Main rückläufig. Dies legt vor allem daran, dass die Baukosten nicht ausreichend konkret kalkuliert werden können. Da die Bodenpreise noch nicht wesentlich gesunken sind, fällt es oft schwer, z. B. neue Eigentumswohnungen in einem kurzen Vermarktungszeitraum zu den kalkulierten Kaufpreisen zu veräußern. Der Investor hat hierbei sowohl die gestiegenen Baukosten, als auch seinen erforderlichen Gewinn einzupreisen. Auch im Mietwohnungsbau können die erhöhten Kosten kaum umgesetzt werden, da auch durch die gestiegenen Umlagen die sich insgesamt ergebende Bruttomonatsmiete von vielen Haushalten nicht mehr wirtschaftlich getragen werden kann.

3.2 Allgemeine Hinweise

Grundlage für diesen Bericht sind die in der Kaufpreissammlung enthaltenen Daten über alle Verkäufe, die im Bereich der Stadt Frankfurt am Main getätigt wurden. Die Zahlen sind i. d. R. unter Zuhilfenahme statistischer Methoden ausgewertet worden. Daher liefern die Daten im Immobilienmarktbericht einen generalisierten charakteristischen Eindruck über die allgemeinen Wertverhältnisse.

Bei der Verwendung der Angaben dieses Berichts ist zu beachten, dass die Werte nur dann auf ein bestimmtes Grundstück übertragen werden können, wenn dieses Grundstück in seinen wertrelevanten Eigenschaften mit denen übereinstimmt, für die die Durchschnittswerte angegeben sind. Grundsätzlich sind dabei evtl. vorhandene Unterschiede, wie z. B. in der Lagequalität, in der baulichen Ausnutzbarkeit etc. zu beachten. Für die genaue Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie ist der Bericht allein i. d. R. nicht ausreichend. In diesem Fall wird empfohlen, ein Gutachten einzuholen oder von der Möglichkeit einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung Gebrauch zu machen.

Bei der Beurteilung der Aussagekraft der aufgeführten Daten ist der Stichprobenumfang zu beachten. Im Marktbericht werden rein statistische Größen dargestellt. Eine Ausnahme bildet dabei die Tabelle 3.8.3.8 Spezialimmobilien (S. 63), in der neben den statistisch ermittelten Marktdaten auch vom Gutachterausschuss als marktgerecht beurteilte Bewertungsparameter enthalten sind. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Daten auch immer die durchschnittliche Marktlage widerspiegeln.

Die bewertungsrelevanten Immobilienmarktdaten (Kapitel 3.8, ab S. 38) geben die allgemeine Marktlage wieder. Für die Erstellung von Gutachten und Marktanalysen sind die daraus verwendeten Daten möglichst durch Auszüge aus der Kaufpreissammlung zu konkretisieren.

Die in diesem Immobilienmarktbericht aufgeführten Daten können sich aufgrund noch nicht vorliegender Verträge ändern. Die Umsätze (vorrangig Kapitel 3.3, ab S. 18) werden aus allen Verträgen (auch Zwangsversteigerungen etc.) ermittelt. Bei Angaben, die sich auf den Preis beziehen, werden nur geeignete Kaufverträge berücksichtigt. **Den durchschnittlichen Preisen liegen zumeist neunzigprozentige Stichproben zu Grunde. Dies bedeutet, dass eine Extremwertbereinigung vorgenommen wurde.** Die Stichprobenbereinigung wurde für 2022 und die Halbjahre jeweils getrennt vorgenommen. Durchschnittliche Kaufpreise werden gerundet angegeben. Teilweise stimmt die Summe von Teilbereichen nicht mit dem Wert der dargestellten Gesamtsumme überein. Diese Unstimmigkeiten werden durch 90 %-Stichproben, Rundungen bzw. durch das Rechnen mit Nachkommastellen verursacht.

Um den Vergleich innerhalb Deutschlands zu ermöglichen, wurden die Baualterstufen im Immobilienmarktbericht 2019 an den Immobilienmarktbericht Deutschland angeglichen. Die Daten sind damit nicht mehr unmittelbar mit den Vorjahren vergleichbar. Insbesondere werden Neubauten seit dem Immobilienmarktbericht 2019 als Bauten aus dem Beurkundungsjahr und den beiden Vorjahren definiert (bis 2005 wurden in Frankfurt am Main unter Neubau die letzten 5 Jahre verstanden, von 2006 bis 2017 Objekte mit einem Baujahr aus dem Berichtsjahr und dem Vorjahr). Damit ändert sich auch die Datengrundlage einiger langfristiger Zeitreihen; es ergeben sich jedoch keine signifikanten Unterschiede (insbesondere Kapitel 3.6.1, S. 24 und Kapitel 3.7.1, S. 30 - die Daten der Jahre vor 2017 wurden nicht aktualisiert).

Seit 2006 werden zwei separate Einheiten erfasst, wenn zwei Objekte mit einzeln ausgewiesenen Kaufpreisen in einem Vertrag verkauft werden. Unter der Zahl der Verträge ist daher seit 2006 nicht die Zahl der tatsächlich abgeschlossenen Kaufverträge zu verstehen, sondern die Zahl der veräußerten Objekte.

Sachwertverfahren

- Regionalfaktor:
Bis zum 31.12.2007 wurde bei Sachwertobjekten ein Regionalfaktor von 1,1 in Ansatz gebracht, seit dem 01.01.2008 wird kein Regionalfaktor mehr berücksichtigt. Wie bereits im Immobilienmarktbericht 2017 aufgeführt, liegen entsprechend einer Umfrage die **Baukosten** in Frankfurt um ca. **30% höher** als die zeitlich angepassten Werte der NHK-2010. Entsprechend der ImmoWertV vom 14. Juli 2021 kann der Gutachterausschuss einen entsprechenden Regionalfaktor beschließen. Sobald die neue NHK in Kraft tritt, wird der Regionalfaktor auch zur Bestimmung der wertrelevanten Daten herangezogen.

- Alterswertminderung
Bei der Auswertung wurde zum 01.01.2011 die Berechnung der Alterswertminderung nach „Ross“ auf lineare Alterswertminderung umgestellt.
- Normalherstellungskosten (NHK)
Bis zum 31.12.2002 wurde bei der Auswertung der Kaufverträge die NHK 95 angewendet, danach die NHK 2000. Seit dem 01.01.2013 werden die Verträge nach der NHK 2010 ausgewertet.
- Bruttogrundfläche (BGF)
Nicht ausgebaute Spitzböden werden bei der BGF nicht berücksichtigt.
- Außenanlagen
Der Ansatz der Außenanlagen erfolgt prozentual, nach Grundstücksgröße und Gebäudetyp (s. auch Kapitel 3.8.6, Sachwertfaktoren, S. 77).

Sach- und Ertragswertverfahren

- Gesamtnutzungsdauer
Seit der Umstellung auf die NHK 2010 wird die Gesamtnutzungsdauer im Wohnungsbau sowohl für Sachwert- wie auch für Ertragswertobjekte mit 70 Jahren angesetzt (vorher: 80 Jahre), die Gesamtnutzungsdauer von Büro- und Geschäftshäusern wird weiterhin mit 60 Jahren angesetzt. Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main wird bis zum Vorliegen der neuen NHK weiterhin mit den bisherigen Gesamtnutzungsdauern arbeiten.

Ertragswertverfahren

- Bewirtschaftungskosten
Bei den Bewirtschaftungskosten werden seit dem 01.01.2018 zusätzlich 0,5 % nicht umlegbare Betriebskosten bei allen Ertragsobjekten eingerechnet (vgl. Hinweis zu Kapitel 3.8.8, Nettoanfangsrenditen, S. 88).
- Wertrelevante Geschossfläche, wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
Seit dem 01.01.2019 wurden bei der WGFZ Dachgeschosse nicht mehr mit 66 %, sondern mit 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses berechnet, sofern keine anderen Erkenntnisse vorlagen (vgl. Erläuterungen zu Kapitel 3.8.2.3.1, Geschosswohnungsbau, S. 51). Aufenthaltsräume im Kellergeschoss wurden mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses berücksichtigt.
Seit dem 01.01.2022 wird die WGFZ entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV berechnet. Hiernach sind ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Es erfolgt kein Ansatz mehr für Aufenthaltsräume im Unter- oder Kellergeschoss.

Berechnung der Wohnfläche

- Terrassen/Balkone
Seit 01.01.2019 werden Balkone, Loggien und Terrassen wie folgt berücksichtigt: Die übliche Grundfläche beträgt max. 20 % der Wohnfläche der Wohnung/des Hauses. Von der tatsächlichen oder der fiktiven Fläche sind 50 % in die Wohnfläche zu rechnen. Bei übergroßen Terrassen wird die übliche Fläche mit 50 %, die Restfläche mit 25 % angehalten.

Bodenrichtwertermittlung

Zur Bodenrichtwertermittlung klassifiziert der Gutachterausschuss die einzelnen Richtwertzonen. Diese Klassifizierung basiert auf der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der Lagewertigkeit. Die neue Darstellungsart der Bodenrichtwerte gemäß Musterrichtlinie zeigt die unterschiedlichen Qualitätsmerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertes. Die Lageeinstufung dient dem Gutachterausschuss lediglich zur Selektion von vergleichbaren Zonen. Die Lagequalifizierung wird derzeit außerdem noch benötigt, um die Aussagen des Marktberichtes zuzuordnen. Die Lage geht aus der dritten Ziffer der „Klammerzahl“ des Bodenrichtwertes hervor (siehe dazu Kapitel 3.8.2.2 Bodenrichtwerte, S. 49).

3.3 Umsätze

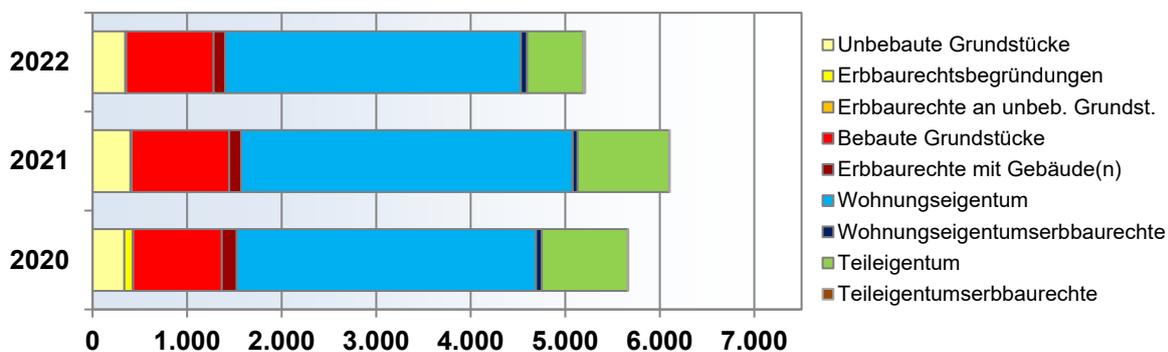
3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

| Vertrags-/Eigentumsart | Anzahl Verträge | | | Umsatz in Mio. € | | | Fläche in ha | | |
|---------------------------------|-----------------|--------------|--------------|------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2020 | 2021 | 2022 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Unbebaute Grundstücke | 336 | 401 | 347 | 636,0 | 1.189,7 | 490,0 | 97,2 | 62,4 | 57,6 |
| Erbbaurechtsbegründungen | 88 | 11 | 9 | 0,0 | 231,9 | 0,0 | 40,8 | 4,7 | 2,5 |
| Erbbaurechte an unbeb. Grundst. | 6 | 3 | 1 | 33,9 | 0,6 | 0,1 | 2,2 | 0,2 | 0,0 |
| Bebaute Grundstücke | 937 | 1.030 | 923 | 4.195,0 | 3.994,9 | 2.837,2 | 88,0 | 72,1 | 58,2 |
| Erbbaurechte mit Gebäude(n)** | 158 | 127 | 123 | 145,7 | 70,6 | 168,2 | 11,1 | 10,7 | 8,9 |
| Wohnungseigentum | 3.166 | 3.507 | 3.127 | 1.552,7 | 1.914,4 | 1.418,4 | -* | -* | -* |
| Wohnungseigentumserbbaurechte** | 60 | 53 | 67 | 22,7 | 22,5 | 29,9 | -* | -* | -* |
| Teileigentum | 913 | 968 | 596 | 83,9 | 73,8 | 127,6 | -* | -* | -* |
| Teileigentumserbbaurechte** | 4 | 6 | 19 | 0,1 | 5,2 | 3,5 | -* | -* | -* |
| Insgesamt | 5.668 | 6.106 | 5.212 | 6.670,0 | 7.503,5 | 5.075,0 | 239,3 | 150,1 | 127,2 |

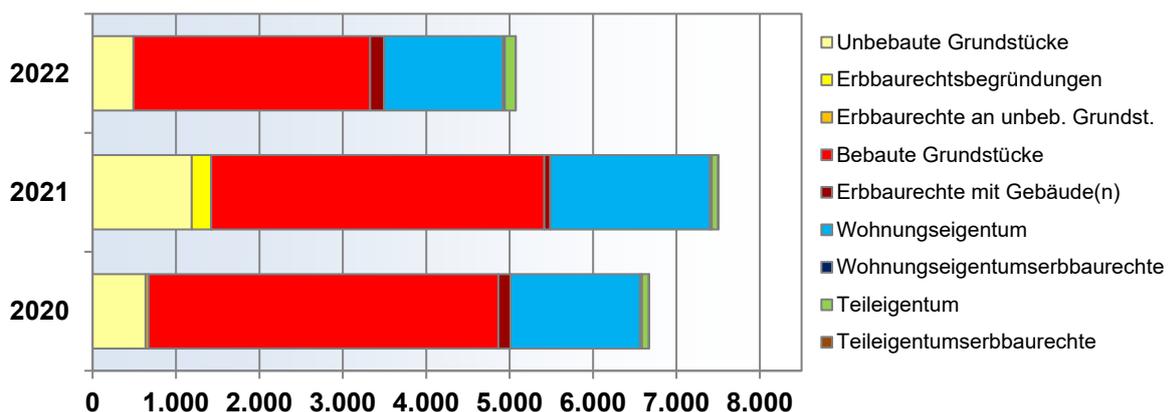
* Bei Interesse an den Flächen in den Bereichen Wohnungs- und Teileigentum kann eine entsprechende Untersuchung der Kaufpreissammlung durchgeführt werden, die nach Zeitaufwand abgerechnet wird.

**Bei der Anzahl sind auch Verträge mit Änderungen der Erbbaurechtskonditionen enthalten.

Anzahl Verträge



Umsatz [Mio. €]

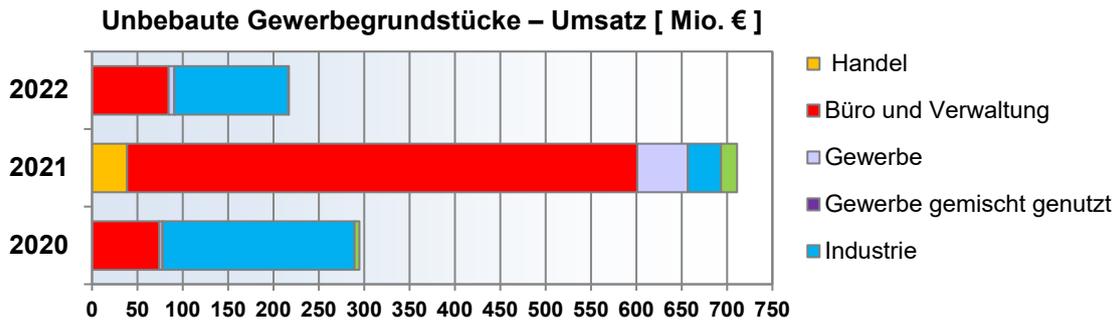


2022 nahmen im Vergleich zum Vorjahr sowohl die Transaktionszahlen (rund -14,6 %) als auch der Geldumsatz (rund -32,4 %) ab.

Umsatzstarke Großtransaktionen (Verkäufe über 10,0 Mio. €) gingen 2022 im Vergleich zu 2021 um knapp 20 % zurück (2022: 58 Transaktionen, 2021: 72 Transaktionen) und lagen knapp über dem Niveau von 2020 (55 Transaktionen). Der Umsatz in diesem Segment war mit rund 2,4 Mrd. € rund 36 % niedriger als 2021 (3,7 Mrd. € Umsatz). 2022 hatten die Großtransaktionen einen Anteil von rund 47 % am Gesamtumsatz (2020: rund 50 %, 2021 rund 53 %). Es wurden lediglich 2 Transaktionen über 100 Mio. € beurkundet (2020: 11 Transaktionen, 2021: 8 Transaktionen).

3.3.2 Unbebaute Gewerbeimmobilien (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

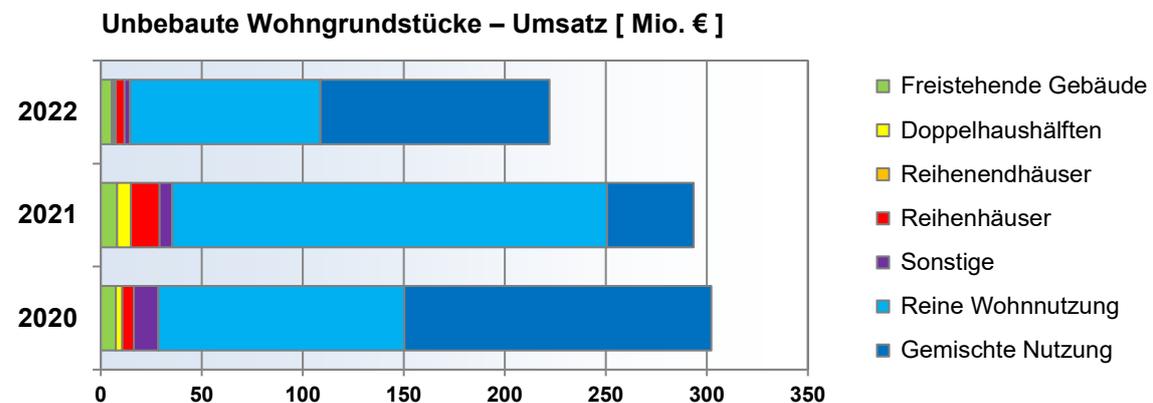
| Unbebaute Gewerbeimmobilien | Anzahl Verträge | | | Umsatz in Mio. € | | | Fläche in ha | | |
|--------------------------------------|-----------------|-----------|-----------|------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|------------|
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2020 | 2021 | 2022 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Handel | 0 | 1 | 0 | 0,0 | 38,9 | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,0 |
| Büro und Verwaltung | 6 | 8 | 4 | 74,3 | 562,2 | 84,5 | 2,8 | 2,3 | 1,7 |
| Gewerbegrundstücke | 6 | 10 | 5 | 3,6 | 55,5 | 6,2 | 1,2 | 6,9 | 0,8 |
| Gewerbegrundstücke gemischt genutzt | 1 | 0 | 1 | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Industriegrundstücke | 6 | 3 | 2 | 211,4 | 36,6 | 125,5 | 14,3 | 3,0 | 3,9 |
| Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten | 1 | 1 | 1 | 5,3 | 17,6 | 0,8 | 0,5 | 0,2 | 0,2 |
| Insgesamt | 20 | 23 | 13 | 294,7 | 710,9 | 217,1 | 18,8 | 12,5 | 6,6 |



Der ungewöhnlich hohe Umsatz 2021 im Segment „Büro und Verwaltung“ ist von zwei hochpreisigen Verträgen geprägt – es handelt sich um Abbruchobjekte, die vom Gutachterausschuss als unbebaute Grundstücke ausgewertet werden.

3.3.3 Unbebaute Wohnimmobilien (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

| Unbebaute Wohnimmobilien | Anzahl Verträge | | | Umsatz in Mio. € | | | Fläche in ha | | |
|------------------------------------|-----------------|-----------|-----------|------------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2020 | 2021 | 2022 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Einfamilienhausgrundstücke | | | | | | | | | |
| - freistehende Gebäude | 11 | 12 | 9 | 7,4 | 8,0 | 5,5 | 0,6 | 0,4 | 0,3 |
| - Doppelhaushälften | 6 | 8 | 3 | 3,3 | 6,8 | 1,1 | 0,3 | 0,4 | 0,1 |
| - Reihenendhäuser | 0 | 0 | 2 | 0,0 | 0,0 | 0,9 | 0,0 | 0,0 | 0,1 |
| - Reihenhäuser | 7 | 4 | 7 | 5,7 | 14,3 | 4,3 | 0,5 | 0,7 | 0,3 |
| - Sonstige | 17 | 9 | 4 | 12,1 | 6,1 | 2,8 | 1,2 | 0,6 | 0,3 |
| EFH Insgesamt | 41 | 33 | 25 | 28,5 | 35,3 | 14,5 | 2,5 | 2,1 | 1,1 |
| Mehrfamilienhausgrundstücke | | | | | | | | | |
| - Reine Wohnnutzung | 49 | 48 | 33 | 121,8 | 215,3 | 94,3 | 5,3 | 5,8 | 4,6 |
| - Gemischte Nutzung | 7 | 6 | 5 | 151,8 | 42,8 | 113,3 | 8,9 | 0,8 | 1,2 |
| MFH Insgesamt | 56 | 54 | 38 | 273,7 | 258,1 | 207,6 | 14,2 | 6,6 | 5,8 |

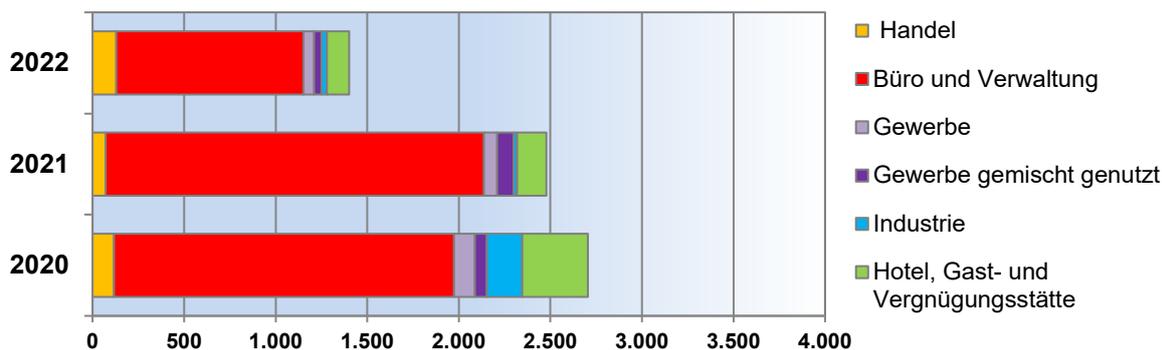


3.3.4 Bebaute Gewerbeimmobilien

(alle Verträge, 100%-Stichprobe)

| Bebaute Gewerbeimmobilien | Anzahl Verträge | | | Umsatz in Mio. € | | | Fläche in ha | | |
|--------------------------------------|-----------------|-----------|-----------|------------------|----------------|----------------|--------------|-------------|-------------|
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2020 | 2021 | 2022 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Handel | 7 | 4 | 12 | 116,5 | 72,4 | 130,3 | 0,4 | 1,4 | 0,3 |
| Büro und Verwaltung | 31 | 37 | 32 | 1.857,5 | 2.065,3 | 1.022,2 | 16,1 | 14,3 | 8,4 |
| Gewerbe | 26 | 16 | 21 | 114,4 | 71,7 | 57,4 | 16,2 | 7,2 | 8,6 |
| Gewerbe - gemischt genutzt | 19 | 15 | 11 | 64,8 | 89,1 | 40,3 | 1,9 | 1,7 | 0,8 |
| Industrie | 2 | 1 | 2 | 193,9 | 20,0 | 29,9 | 11,2 | 3,8 | 2,5 |
| Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten | 6 | 9 | 6 | 357,7 | 159,9 | 120,5 | 0,8 | 1,9 | 0,9 |
| Insgesamt | 91 | 82 | 84 | 2.704,7 | 2.478,4 | 1.400,6 | 46,6 | 30,4 | 21,4 |

Bebaute Gewerbeimmobilien – Umsatz [Mio. €]

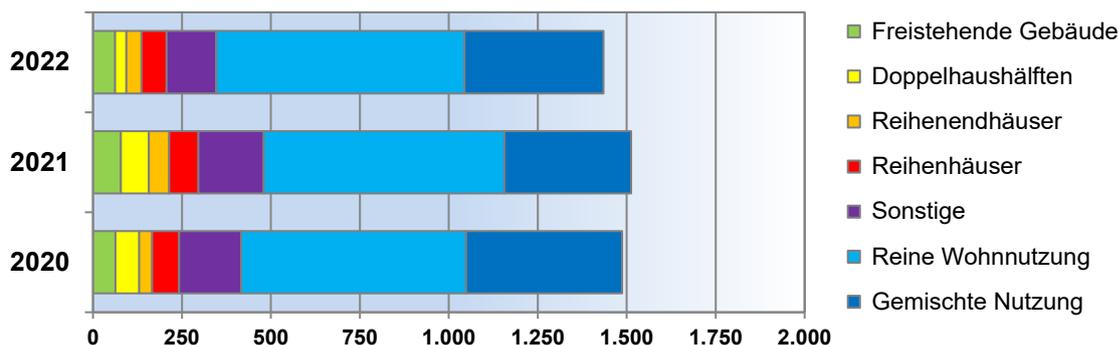


3.3.5 Bebaute Wohnimmobilien

(alle Verträge, 100%-Stichprobe)

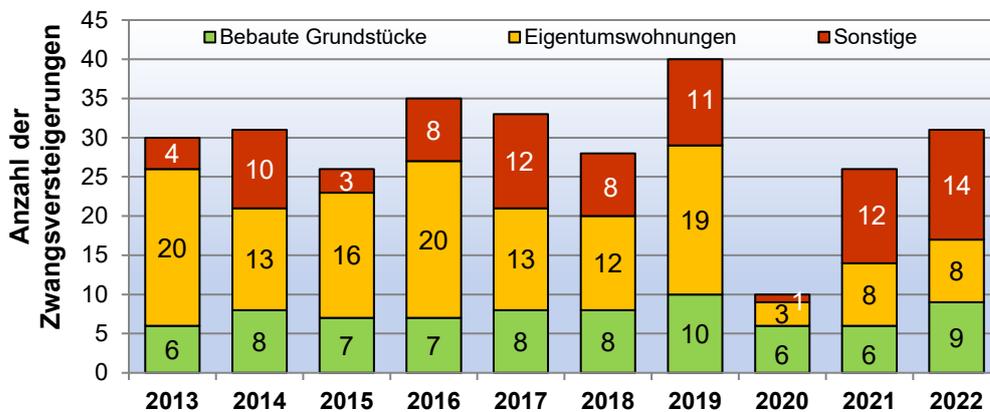
| Bebaute Wohnimmobilien | Anzahl Verträge | | | Umsatz in Mio. € | | | Fläche in ha | | |
|--------------------------------|-----------------|------------|------------|------------------|----------------|----------------|--------------|-------------|-------------|
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2020 | 2021 | 2022 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Einfamilienhausnutzung | | | | | | | | | |
| - Freistehende Gebäude | 74 | 82 | 86 | 62,9 | 78,7 | 61,8 | 4,6 | 5,2 | 4,2 |
| - Doppelhaushälften | 88 | 103 | 54 | 66,8 | 77,9 | 31,8 | 2,6 | 3,2 | 1,7 |
| - Reihenendhäuser | 59 | 77 | 64 | 36,5 | 57,5 | 42,4 | 1,7 | 2,3 | 1,8 |
| - Reihenhäuser | 142 | 147 | 126 | 75,7 | 81,9 | 70,8 | 2,8 | 2,8 | 2,4 |
| - Sonstige | 127 | 150 | 129 | 174,5 | 183,5 | 139,6 | 8,8 | 8,0 | 5,6 |
| EFH Insgesamt | 490 | 559 | 459 | 416,4 | 479,5 | 346,3 | 20,5 | 21,5 | 15,8 |
| Mehrfamilienhausnutzung | | | | | | | | | |
| - Reine Wohnnutzung | 235 | 257 | 256 | 632,6 | 676,6 | 697,3 | 13,9 | 13,6 | 14,5 |
| - Gemischte Nutzung | 119 | 127 | 119 | 438,4 | 356,1 | 391,4 | 6,8 | 6,4 | 6,1 |
| MFH Insgesamt | 354 | 384 | 375 | 1.071,0 | 1.032,8 | 1.088,7 | 20,8 | 20,0 | 20,6 |

Bebaute Wohnimmobilien – Umsatz [Mio. €]



3.3.6 Zwangsversteigerungen (Zwangsversteigerungen, 100%-Stichprobe)

Anzahl der Zwangsversteigerungen von 2013 bis 2022



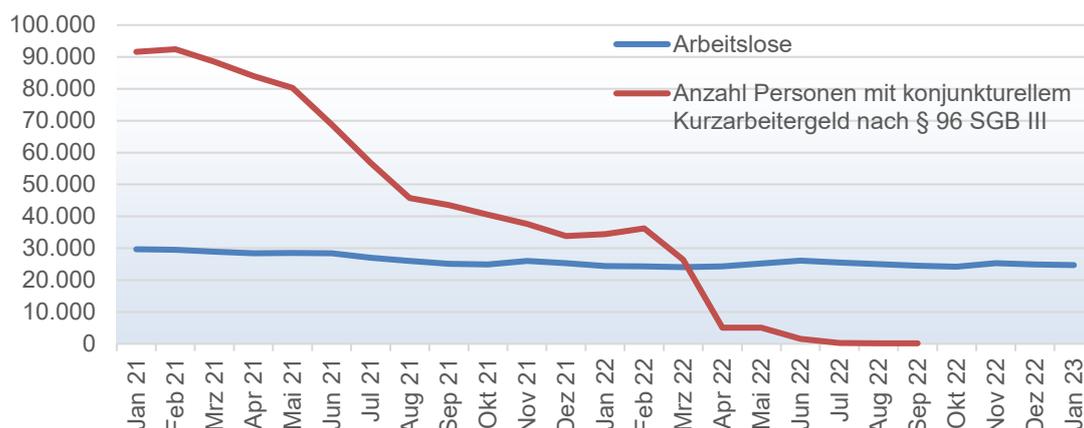
Nachdem die Zahl der Zwangsversteigerungen 2020 auf einem extrem niedrigen Niveau lag, nahm sie 2021 und 2022 wieder zu. Mit 31 registrierten Zwangsversteigerungen 2022 bewegen sich jedoch diese weiterhin auf dem niedrigen Niveau der letzten 10 Jahre.

Im Jahr 2022 wurden 9 Objekte aus dem Segment „bebaute Grundstücke“ versteigert. Es handelte sich dabei sowohl um Einfamilienhäuser, wie auch um Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung und gemischter Nutzung.

Die 2020 in Frankfurt am Main auf 7,0 % gestiegene Arbeitslosenquote sank 2021 wieder: im Dezember 2021 erfasste die Bundesagentur für Arbeit in Frankfurt am Main eine Arbeitslosenquote von 5,8 %. 2022 verharrte die Arbeitslosenquote im Durchschnitt bei diesen 5,8 %. Die seit Beginn der Pandemie stark gestiegene Zahl der Empfänger von konjunkturellem Kurzarbeitergeld ging im Jahr 2021 nach dem Lockdown spürbar zurück und sank im ersten Halbjahr 2022 weiter deutlich.

Eine direkte Auswirkung der Pandemie oder des Ukrainekrieges auf die Zahl der Zwangsversteigerungen kann für 2022 nicht festgestellt werden.

Arbeitslose sowie Empfänger von konjunkturellem Kurzarbeitergeld in Frankfurt am Main



Daten der Bundesagentur für Arbeit, abgefragt im April 2023 unter

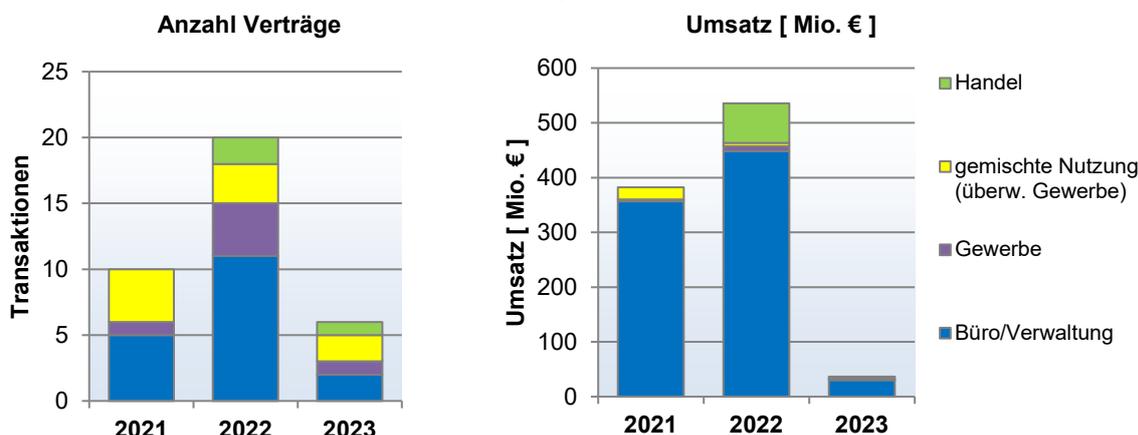
https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?nn=15024&r_f=he_Frankfurt&topic_f=gemeinde-arbeitslose-quoten

3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2023

(alle Verträge, 100%-Stichprobe)

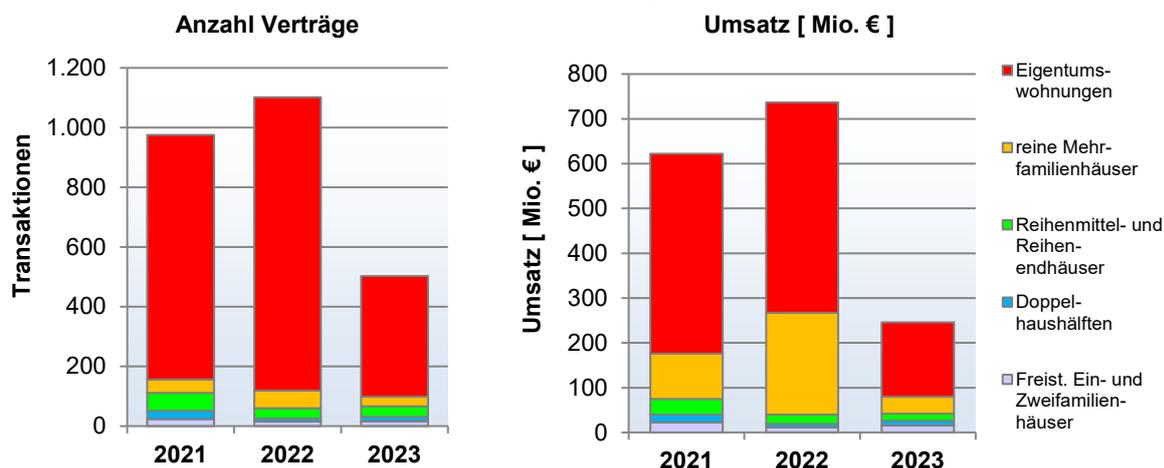
Im 1. Quartal 2023 sind die Transaktionen für bebaute Gewerbeimmobilien um rund 70 % gesunken, der Umsatz um rund 93 %. Auch bei den bebauten Wohnimmobilien waren bei Transaktionen (rund -54 %) und Geldumsatz (rund -67 %) im 1. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahr deutliche Einbrüche zu verzeichnen.

Bebaute Gewerbeimmobilien (jeweils 1. Quartal)



| | Anzahl Verträge | | | Umsatz in Mio. € | | |
|--|-----------------|-----------|----------|------------------|--------------|-------------|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Büro/Verwaltung | 5 | 11 | 2 | 356,9 | 448,3 | 30,4 |
| Gewerbe | 1 | 4 | 1 | 3,1 | 9,2 | 1,0 |
| Gemischte Nutzung (überwiegend. Gewerbe) | 4 | 3 | 2 | 22,4 | 5,6 | 2,7 |
| Handel | 0 | 2 | 1 | 0,0 | 72,8 | 2,2 |
| Gesamtsumme | 10 | 20 | 6 | 382,4 | 535,9 | 36,3 |

Bebaute Wohnimmobilien (jeweils 1. Quartal)



| | Anzahl Verträge | | | Umsatz in Mio. € | | |
|---|-----------------|--------------|------------|------------------|--------------|--------------|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser | 24 | 15 | 16 | 22,8 | 11,5 | 15,8 |
| Doppelhaushälften | 27 | 11 | 15 | 16,8 | 8,0 | 10,7 |
| Reihenmittel- u. Reihenendhäuser | 60 | 34 | 35 | 35,2 | 20,6 | 15,5 |
| reine Mehrfamilienhäuser | 45 | 59 | 33 | 101,2 | 227,1 | 37,7 |
| Eigentumswohnungen | 819 | 983 | 404 | 446,3 | 469,4 | 166,3 |
| Insgesamt | 975 | 1.102 | 503 | 622,3 | 736,6 | 246,0 |

3.5 Unbebaute Grundstücke

3.5.1 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

3.5.1.1 Landwirtschaftliche Flächen

(unbebaute Grundstücke, Flächen der Land- und Forstwirtschaft, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

| | 2020 | | | | 2021 | | | | 2022 | | | |
|---------------------------|------|-------------------------|----------------------|----------------------|------|-------------------------|----------------------|----------------------|------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| | Anz | Mittel €/m ² | Min €/m ² | Max €/m ² | Anz | Mittel €/m ² | Min €/m ² | Max €/m ² | Anz | Mittel €/m ² | Min €/m ² | Max €/m ² |
| Ackerland | 26 | 8,60 | 5,50 | 12,00 | 39 | 7,50 | 4,80 | 11,20 | 22 | 8,50 | 6,50 | 12,30 |
| Klein- und Freizeitgärten | 77 | 27,00 | 7,00 | 65,00 | 103 | 28,90 | 8,00 | 62,30 | 73 | 28,70 | 9,40 | 49,90 |

Bei Klein- und Freizeitgärten handelt es sich um Gartenflächen mit geringem Aufwuchs, die entweder dem privaten Gartenbau oder der Erholung dienen.

3.5.1.2 Forstwirtschaftliche Flächen

In Frankfurt am Main werden nahezu keine forstwirtschaftlichen Grundstücke gehandelt, so dass keine Aussagen über die Preise von Waldflächen gemacht werden können.

3.5.2 Werdendes Bauland

(unbebaute Grundstücke, werdendes Bauland, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

| | 2020 | | | | 2021 | | | | 2022 | | | |
|-------------------|------|-------------------------|----------------------|----------------------|------|-------------------------|----------------------|----------------------|------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| | Anz | Mittel €/m ² | Min €/m ² | Max €/m ² | Anz | Mittel €/m ² | Min €/m ² | Max €/m ² | Anz | Mittel €/m ² | Min €/m ² | Max €/m ² |
| Bauerwartungsland | 8 | 80 | 20 | 140 | 9 | 290 | 70 | 590 | 0 | - | - | - |
| Rohbauland | 4 | 340 | 90 | 500 | 2 | .. | .. | .. | 4 | 190 | 70 | 400 |

Insbesondere beim Bauerwartungsland hängen die Preise stark vom Stand der Bauleitplanung sowie der geplanten Nutzungsintensität ab. Daher sind die Ergebnisse nur eingeschränkt aussagekräftig.

2022 wurden zusätzlich zu den hier aufgeführten Transaktionen vier Verkäufe registriert, die als ungeeignet oder bedingt geeignet eingestuft wurden (3x Bauerwartungsland, 1x Rohbauland). 2021 wurden fünf Verkäufe beurkundet, die ungeeignet oder bedingt geeignet waren (jeweils 4x Bauerwartungsland und 1x Rohbauland), 2020 waren es zwei Verkäufe (1x Bauerwartungsland, 1x Rohbauland). Als ungeeignet oder bedingt geeignet wurden Verträge eingestuft, die starke individuelle Besonderheiten aufweisen und aus diesem Grund nicht für eine allgemeine Wertbeurteilung geeignet sind.

3.5.3 Unbebautes, baureifes Land

(unbebaute Grundstücke, unbebautes, baureifes Land, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

| | 2020 | | | | 2021 | | | | 2022 | | | |
|---------------------------|------|-------------------------|----------------------|----------------------|------|-------------------------|----------------------|----------------------|------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| | Anz | Mittel €/m ² | Min €/m ² | Max €/m ² | Anz | Mittel €/m ² | Min €/m ² | Max €/m ² | Anz | Mittel €/m ² | Min €/m ² | Max €/m ² |
| Eigenheime | 29 | 1.130 | 580 | 1.850 | 25 | 1.350 | 620 | 2.560 | 17 | 1.260 | 330 | 1.720 |
| Gewerbe | 3 | 320 | 270 | 360 | 3 | 990 | 840 | 1.130 | 3 | 580 | 250 | 880 |
| Mehrfamilienhäuser | 27 | 1.910 | 470 | 4.510 | 34 | 1.870 | 610 | 3.280 | 20 | 1.720 | 800 | 2.720 |
| Wohnen (gemischt genutzt) | 5 | 2.350 | 950 | 5.390 | 4 | 3.010 | 1.690 | 4.630 | 0 | - | - | - |
| Büro u. Verwaltung | 3 | 620 | 380 | 1.040 | 5 | 2.450 | 390 | 7.010 | 2 | .. | .. | .. |

Bei den Eigenheimen und beim Gewerbe wurde der bereinigte Kaufpreis/m² dargestellt, bei den übrigen Kategorien der bereinigte Kaufpreis bezogen auf die WGFZ 1,0.

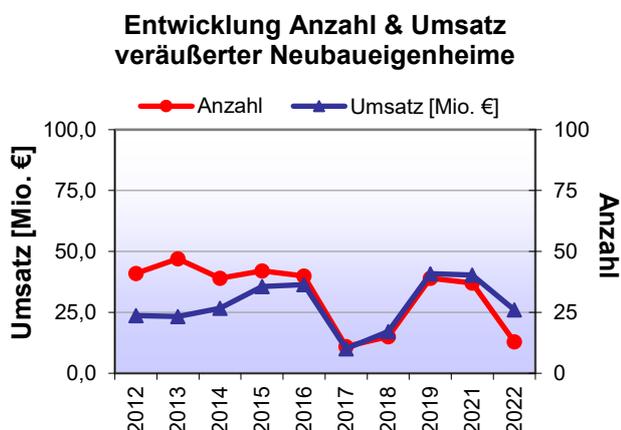
Da es sich um eine 90%-Stichprobe handelt, werden nicht alle Verkäufe abgebildet. Es gibt sowohl Verkäufe mit Verkaufspreisen unter dem Minimum als auch solche mit Preisen über dem Maximum. Vereinzelt gibt es daher auch Bodenrichtwerte außerhalb der dargestellten Spanne.

3.6 Bebaute Wohngrundstücke

3.6.1 Verkäufe von Neubaeigenheimen*

(bebaute Grundstücke, ohne Erbbaurechte, 100%-Stichprobe)

| Jahr | Anzahl | Umsatz [Mio. €] | Grundstücksfläche [m ²] | Ø Grundstücksgröße** [m ²] (Anzahl) |
|------|--------|-----------------|-------------------------------------|---|
| 2013 | 41 | 23,7 | 12.414 | 303 (41) |
| 2014 | 47 | 23,3 | 12.712 | 272 (46) |
| 2015 | 39 | 26,8 | 11.717 | 294 (38) |
| 2016 | 42 | 35,6 | 11.611 | 276 (42) |
| 2017 | 40 | 36,4 | 9.487 | 235 (39) |
| 2018 | 11 | 10,1 | 3.119 | 234 (10) |
| 2019 | 15 | 17,1 | 4.630 | 276 (14) |
| 2020 | 39 | 40,9 | 10.397 | 267 (39) |
| 2021 | 37 | 40,4 | 9.899 | 268 (37) |
| 2022 | 13 | 26,1 | 4.152 | 318 (12) |



* Definition Neubau bis 2016: Beurkundungsjahr und Vorjahr,
Definition Neubau ab 2017: Beurkundungsjahr und 2 Vorjahre

** nur geeignete Kaufverträge

3.6.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime

(bebaute Grundstücke, Eigenheimnutzung, geeignete Kaufverträge, Baujahr: Neubau, 90%-Stichprobe)

Die Transaktionen von Neubau-Eigenheimen sind 2022 gegenüber dem Vorjahr um fast 70 % gesunken. Von den 12 Verkäufen (2021: 36) wurden bei 6 Beurkundungen Objekte in Sachsenhausen verkauft, die übrigen Objekte lagen in anderen Stadtteilen.

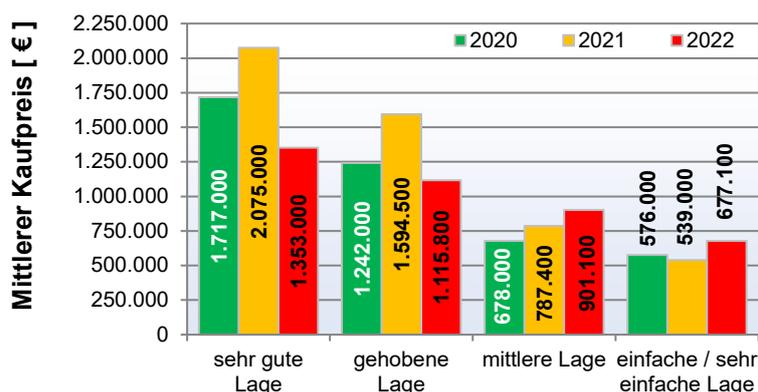
Die Preise für Neubaeigenheime in Sachsenhausen bewegten sich 2022 zwischen 2,9 Mio. € und 3,1 Mio. €. Der mittlere Kaufpreis lag bei rund 3,0 Mio. €. Alle Objekte entstammen sehr guten Lagen. In den übrigen Stadtteilen wurden 2022 Preise zwischen 1,0 Mio. € und 1,8 Mio. € erzielt, der mittlere Kaufpreis lag bei rund 1,3 Mio. €. Die Objekte waren in mittleren, gehobenen und sehr guten Lagen verortet.

3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, Einfamilienhaus (freistehend) - ohne Villen, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden 2022 in sehr guten und gehobenen Lagen (Lagebeschreibung s. unter 3.8.2.2, Seite 49 ff.) je nach Baujahr Kaufpreise von rund 1,2 Mio. € erzielt (18 Verkäufe von rund 534.000 € bis rund 1,9 Mio. €; 2021: 16 Verkäufe, von rund 714.000 € bis rund 3,0 Mio. €, Ø 1,7 Mio. €). In mittleren, einfachen und sehr einfachen Lagen wurden 27 Objekte veräußert, die Preise schwankten zwischen rund 250.000 € und 2,2 Mio. € und lagen im Durchschnitt bei rund 851.000 € (2021: 33 Transaktionen, rund 70.000 € bis 1,6 Mio. €, Ø 728.000 €).

Mittlere Kaufpreise freistehender Einfamilienhäuser nach Lagen
(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)



Sowohl bei der Anzahl der Transaktionen wie auch bei den Kaufpreisen lassen sich keine gravierenden Unterschiede zwischen dem 1. und 2. Halbjahr 2022 feststellen. Da insbesondere in den sehr guten und gehobenen Lagen, aber auch in den einfachen/ sehr einfachen Lagen jeweils nur wenige Objekte verkauft wurden, sind die mittleren Preise oft abhängig davon, in welchen Stadtteilen Häuser zum Verkauf kamen.

3.6.4 Reihenendhäuser

(bebaute Grundstücke, Reihenendhaus, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

3.6.4.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

2022 kamen zwei Reihenendhäuser in sehr guten Lagen zum Verkauf. 2021 waren in dieser Kategorie vier Transaktionen beurkundet worden, der Durchschnittspreis lag bei rund 1,4 Mio. €.

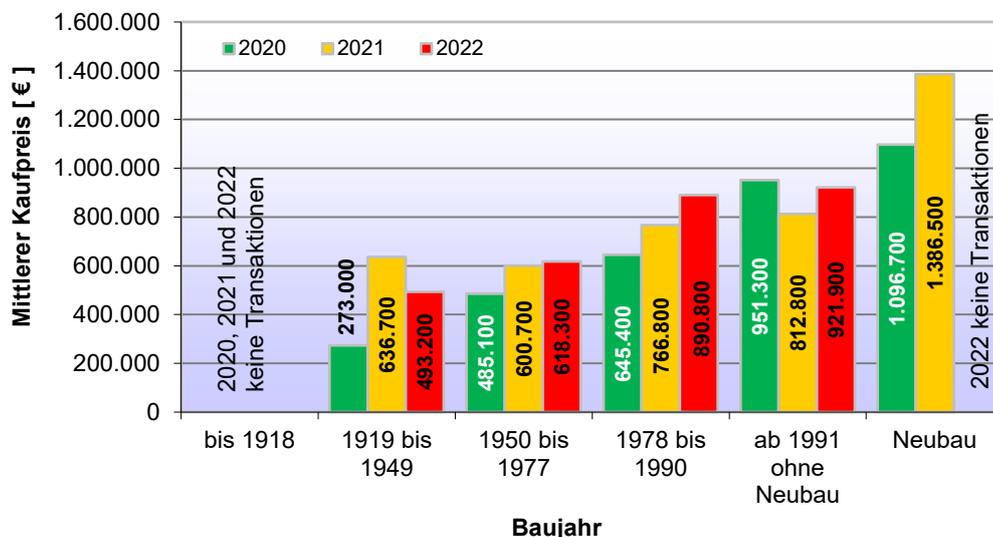
3.6.4.2 Gehobene bis sehr einfache Lagen, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

| | Jahr | Fälle | Mittlerer Kaufpreis € | Minimum € | Maximum € |
|----------------------------------|------|-------|-----------------------|-----------|-----------|
| Alle Baujahre | 2020 | 35 | 639.500 | 259.000 | 1.143.000 |
| | 2021 | 41 | 732.800 | 350.000 | 1.183.000 |
| | 2022 | 32 | 726.200 | 400.000 | 1.125.000 |
| Baujahr bis 1918 | 2020 | 0 | - | - | - |
| | 2021 | 0 | - | - | - |
| | 2022 | 0 | - | - | - |
| Baujahr 1919 bis 1949 | 2020 | 3 | 273.000 | 259.000 | 280.000 |
| | 2021 | 4 | 636.700 | 272.300 | 1.074.300 |
| | 2022 | 5 | 493.200 | 281.200 | 680.000 |
| Baujahr 1950 bis 1977 | 2020 | 13 | 485.100 | 310.000 | 645.000 |
| | 2021 | 18 | 600.700 | 250.000 | 1.120.000 |
| | 2022 | 12 | 618.300 | 450.000 | 850.000 |
| Baujahr 1978 bis 1990 | 2020 | 8 | 645.400 | 538.000 | 790.000 |
| | 2021 | 5 | 766.800 | 650.000 | 970.000 |
| | 2022 | 3 | 890.800 | 800.000 | 1.012.500 |
| Baujahr ab 1991 o. Neubau | 2020 | 6 | 951.300 | 655.000 | 1.292.500 |
| | 2021 | 15 | 812.800 | 676.000 | 1.045.000 |
| | 2022 | 13 | 921.900 | 611.200 | 1.216.000 |
| Neubau | 2020 | 5 | 1.096.700 | 969.200 | 1.232.400 |
| | 2021 | 3 | 1.386.500 | 1.328.800 | 1.475.400 |
| | 2022 | 0 | - | - | - |

Die Zahl der Transaktionen von Reihenendhäusern in sehr einfachen bis gehobenen Lagen sank 2022 gegenüber dem Vorjahr um rund 22 % und lag noch unter dem Niveau von 2020. Lediglich die Verkäufe von Reihenendhäusern der Baujahre 1919 bis 1949 blieben stabil, in allen anderen Baujahresklassen ging die Zahl der Transaktionen um bis zu 40 % zurück. Neubauten kamen nicht zum Verkauf.

Die mittleren Kaufpreise zeigten mit stabile bis steigende Tendenzen. Eine Ausnahme bildete das Segment 1919-1949: 2021 erzielten zwei der vier Transaktionen sehr hohe Kaufpreise, was den Mittelwert 2021 deutlich nach oben beeinflusst hat und 2022 zu einer sinkenden Entwicklung führt. Verglichen mit 2020 ist auch hier ein steigender mittlerer Kaufpreis zu sehen. Es bestätigt sich, dass Mittelwerte aus weniger als 10 Verkäufen einer besonders kritischen Prüfung zu

unterziehen sind: Für solche Daten wird generell ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen.



3.6.5 Reihemittelhäuser

(bebaute Grundstücke, Reihemittelhaus, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

3.6.5.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

Im Jahr 2022 wurden sechs Reihemittelhäuser in sehr guter Lage verkauft. Die Preisspanne reichte von 805.000 € bis 2,2 Mio. €, der mittlere Kaufpreis betrug 1,4 Mio. €. 2021 waren lediglich zwei Reihemittelhäuser in dieser Lage veräußert worden.

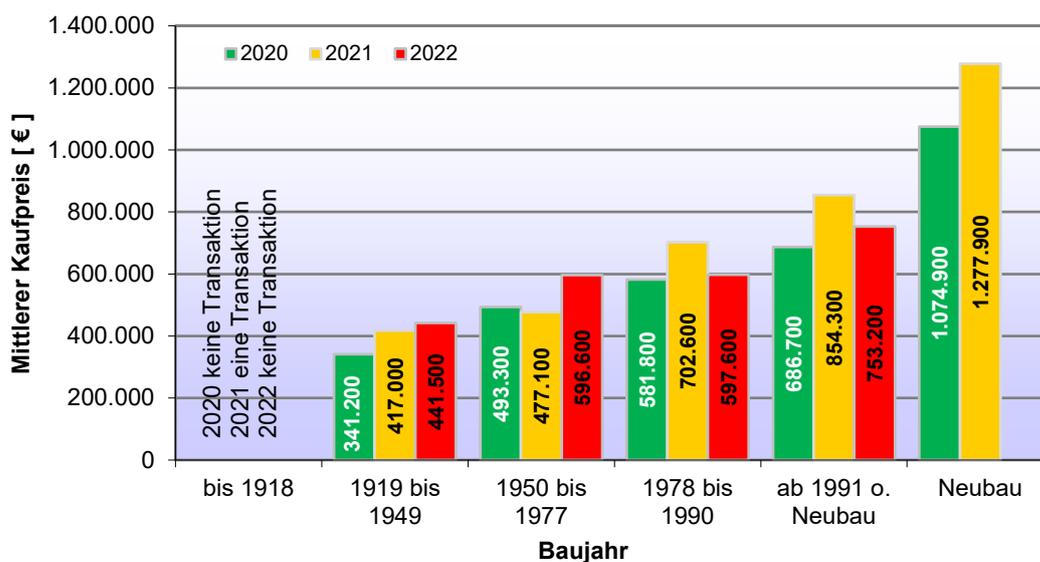
3.6.5.2 Gehobene bis sehr einfache Lagen, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

| | Jahr | Fälle | Mittlerer Kaufpreis € | Minimum € | Maximum € |
|----------------------------------|------|-------|-----------------------|-----------|-----------|
| Alle Baujahre | 2020 | 101 | 514.300 | 200.000 | 935.000 |
| | 2021 | 101 | 549.800 | 175.000 | 1.070.000 |
| | 2022 | 75 | 584.700 | 240.000 | 981.800 |
| Baujahr bis 1918 | 2020 | 0 | - | - | - |
| | 2021 | 1 | .. | .. | .. |
| | 2022 | 0 | - | - | - |
| Baujahr 1919 bis 1949 | 2020 | 32 | 341.200 | 280.000 | 499.000 |
| | 2021 | 35 | 417.000 | 175.000 | 689.000 |
| | 2022 | 23 | 441.500 | 240.000 | 685.000 |
| Baujahr 1950 bis 1977 | 2020 | 29 | 493.300 | 345.000 | 661.000 |
| | 2021 | 31 | 477.100 | 300.000 | 645.000 |
| | 2022 | 28 | 596.600 | 300.000 | 937.500 |
| Baujahr 1978 bis 1990 | 2020 | 9 | 581.800 | 420.000 | 755.000 |
| | 2021 | 9 | 702.600 | 505.000 | 850.000 |
| | 2022 | 7 | 597.600 | 500.000 | 693.000 |
| Baujahr ab 1991 o. Neubau | 2020 | 22 | 686.700 | 450.000 | 920.000 |
| | 2021 | 19 | 854.300 | 690.000 | 1.070.000 |
| | 2022 | 15 | 753.200 | 580.000 | 981.800 |
| Neubau | 2020 | 8 | 1.074.900 | 909.800 | 1.209.300 |
| | 2021 | 6 | 1.277.900 | 1.169.500 | 1.378.900 |
| | 2022 | 2 | .. | .. | .. |

Die Anzahl der Transaktionen von Reihemittelhäusern insgesamt ist 2022 im Vergleich zum Vorjahr um ein Viertel gesunken. Dieser Rückgang war in allen Baujahresklassen zu beobachten.

Bei der Preisentwicklung war zu beobachten, dass 2022 die mittleren Preise für ältere Reihemittelhäuser (Baujahresklasse 1919 bis 1949 und 1950 bis 1977) gegenüber dem Vorjahr um rund 6 % bzw. um rund 25 % gestiegen sind. Neuere Reihemittelhäuser der Baujahre 1978 bis 1990 und ab 1991 ohne Neubau weisen dagegen einen Preisrückgang von mehr als 10 % auf.

Mittelwerte aus weniger als 10 Verkäufen sind allerdings stets einer besonders kritischen Prüfung zu unterziehen: Für solche Daten wird generell ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen.



3.6.6 Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht

(bebaute Erbbaurechte, Eigenheimnutzung, alle Lagen)

Umsatz: alle Verträge und 100%-Stichprobe, Preise: geeignete Kaufverträge und 90%-Stichprobe)

2022 wurden 98 bebaute Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht veräußert. Der Umsatz lag mit 37,8 Mio. € knapp 20 % unter dem Umsatzvolumen des Vorjahres, während die Transaktionen rund 8 % abgenommen haben (2021: 107 Verkäufe, Umsatz: 46,6 Mio. €).

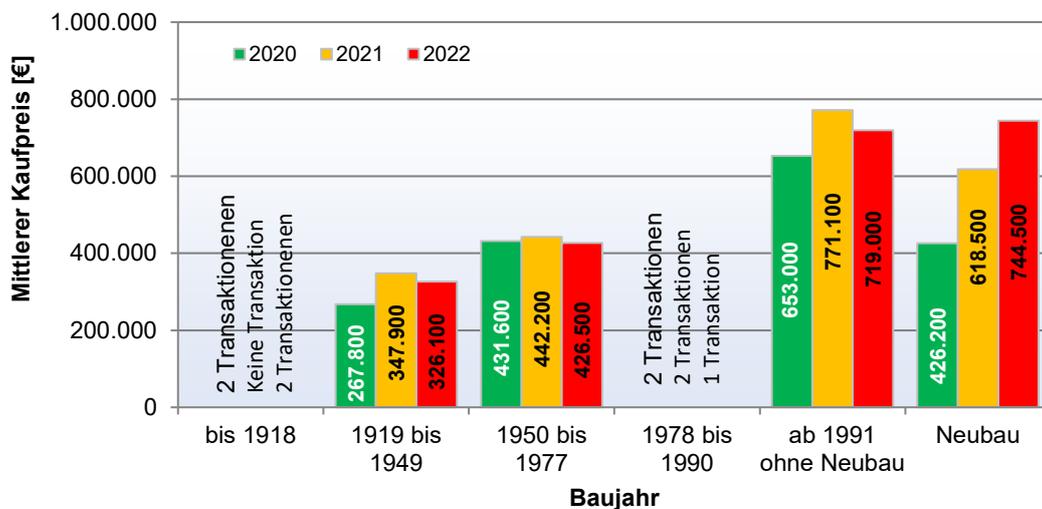
| | Jahr | Fälle | Mittlerer Kaufpreis € | Minimum € | Maximum € |
|----------------------------------|------|-------|-----------------------|-----------|-----------|
| Alle Baujahre | 2020 | 114 | 418.000 | 170.000 | 850.000 |
| | 2021 | 70 | 504.400 | 150.000 | 1.035.000 |
| | 2022 | 69 | 439.400 | 170.000 | 887.500 |
| Baujahr bis 1918 | 2020 | 2 | .. | .. | .. |
| | 2021 | 0 | - | - | - |
| | 2022 | 2 | .. | .. | .. |
| Baujahr 1919 bis 1949 | 2020 | 28 | 267.800 | 170.000 | 451.000 |
| | 2021 | 22 | 347.900 | 185.000 | 510.000 |
| | 2022 | 30 | 326.100 | 170.000 | 520.000 |
| Baujahr 1950 bis 1977 | 2020 | 20 | 431.600 | 215.000 | 780.000 |
| | 2021 | 15 | 442.200 | 181.400 | 680.000 |
| | 2022 | 22 | 426.500 | 220.000 | 663.000 |
| Baujahr 1978 bis 1990 | 2020 | 2 | .. | .. | .. |
| | 2021 | 2 | .. | .. | .. |
| | 2022 | 1 | .. | .. | .. |
| Baujahr ab 1991 o. Neubau | 2020 | 13 | 653.000 | 490.000 | 885.000 |
| | 2021 | 11 | 771.100 | 495.000 | 1.035.000 |
| | 2022 | 5 | 719.000 | 630.000 | 825.000 |
| Neubau | 2020 | 48 | 426.200 | 386.100 | 557.000 |
| | 2021 | 18 | 618.500 | 517.500 | 1.120.000 |
| | 2022 | 5 | 744.500 | 537.500 | 1.382.800 |

Mittelwerte aus weniger als 10 Verkäufen sind einer besonders kritischen Prüfung zu unterziehen: Für solche Daten wird generell ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

Im Segment Neubau ist der mittlere Kaufpreis 2022 gegenüber dem Vorjahr um rund 20 % gestiegen. Während 2020 überwiegend Objekte aus Nieder-Erlenbach zum Verkauf kamen, stammten die 2021 und 2022 veräußerten bebauten Erbbaurechte zum größten Teil aus Griesheim. In den übrigen Baujahresklassen lagen die mittleren Preise 2022 um bis zu 14 % unter dem Vorjahresniveau.

Die Anzahl der veräußerten Objekte nahm in den Baujahresklassen 1919-1949 und 1950-1977 um rund 36 bzw. um rund 46 % zu, in den übrigen Kategorien ging die Zahl der Beurkundungen um bis zu 73 % zurück.

Falls Sachverständige den Verkehrswert über das finanzmathematische Modell oder mittels des Münchner Verfahrens ermittelt, besteht die Gefahr, dass die sich ergebenden Werte zu niedrig sind. Der Markt beurteilt oft die Einschränkung des Erbbaurechtes nicht im vollen Umfang.



3.6.7 Eigenheime in der Rechtsform Wohnungseigentum

(Wohnungseigentum, Eigenheimnutzung, alle Lagen)

Umsatz: alle Verträge und 100%-Stichprobe, Preise: geeignete Kaufverträge und 90%-Stichprobe)

Die hier untersuchten Eigenheime sind auch Bestandteil von Kapitel 3.7 (Wohnungs- und Teileigentum, S. 30 ff), zusätzlich werden jedoch in der folgenden Tabelle die mittleren Kaufpreise dieser Objekte separat dargestellt. 2022 wurden mit insgesamt 58 Eigenheimen in der Rechtsform Wohnungseigentum knapp halb so viele Objekte veräußert wie 2021. Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rund 36 % gesunken und lag bei 48,0 Mio. € (2021: 109 Verkäufe, Umsatz: 74,9 Mio. €). Bei rund 44,8 % der Transaktionen handelt es sich um Reihenmittel- oder Reihenendhäuser.

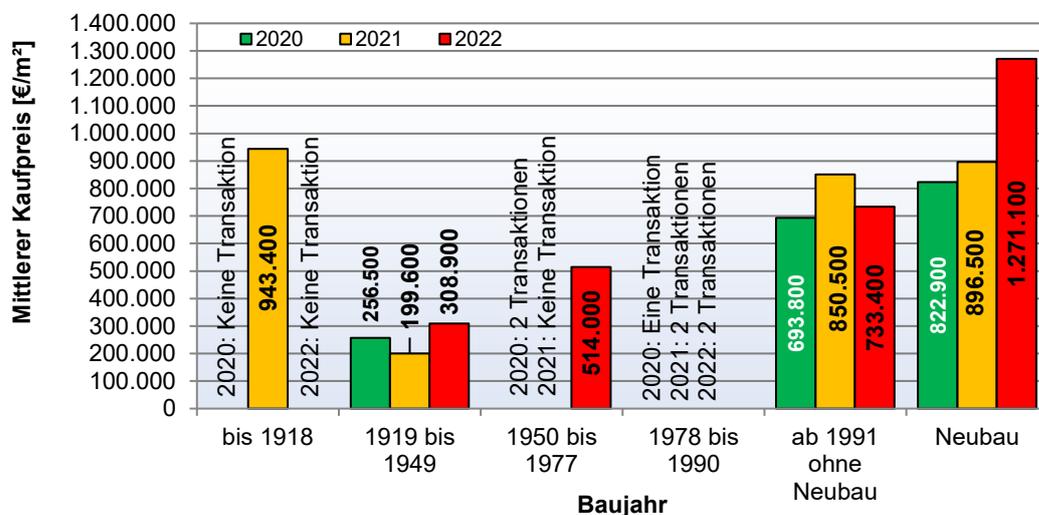
| | Jahr | Fälle | Mittlerer Kaufpreis € | Minimum € | Maximum € |
|----------------------------------|------|-------|-----------------------|-----------|-----------|
| Alle Baujahre | 2020 | 59 | 568.200 | 173.100 | 1.020.000 |
| | 2021 | 94 | 655.800 | 169.700 | 1.455.000 |
| | 2022 | 47 | 787.100 | 176.900 | 1.600.000 |
| Baujahr bis 1918 | 2020 | 0 | - | - | - |
| | 2021 | 5 | 943.400 | 170.000 | 1.390.000 |
| | 2022 | 0 | - | - | - |
| Baujahr 1919 bis 1949 | 2020 | 20 | 256.500 | 173.100 | 560.000 |
| | 2021 | 29 | 199.600 | 169.700 | 235.200 |
| | 2022 | 10 | 308.900 | 176.900 | 560.000 |
| Baujahr 1950 bis 1977 | 2020 | 2 | .. | .. | .. |
| | 2021 | 0 | - | - | - |
| | 2022 | 3 | 514.000 | 300.000 | 688.000 |
| Baujahr 1978 bis 1990 | 2020 | 1 | .. | .. | .. |
| | 2021 | 2 | .. | .. | .. |
| | 2022 | 2 | .. | .. | .. |
| Baujahr ab 1991 o. Neubau | 2020 | 20 | 693.800 | 520.000 | 826.000 |
| | 2021 | 21 | 850.500 | 465.000 | 1.358.000 |
| | 2022 | 13 | 733.400 | 262.200 | 1.083.000 |
| Neubau | 2020 | 10 | 822.900 | 700.000 | 957.000 |
| | 2021 | 33 | 896.500 | 597.000 | 1.455.000 |
| | 2022 | 21 | 1.271.100 | 676.000 | 1.860.000 |

Die mittleren Preise für Neubau-Eigenheime, die als Wohnungseigentum verkauft wurden, waren 2022 rund 42 % höher als im Vorjahr. Die Zahl der Transaktionen hat sich um ein Drittel verringert.

Preise für Objekte der Baujahre ab 1991 ohne Neubau sanken um rund 14 %, bei den Verkäufen war in diesem Segment ein Rückgang um rund 40 % zu verzeichnen.

Für Eigenheime der Baujahre 1919 bis 1949 in der Rechtsform Wohnungseigentum wurde 2022 im Mittel rund 55 % mehr gezahlt als im Vorjahr. Während in 2021 überdurchschnittlich viele Objekte im „Erstverkauf aus Umwandlung“ auf den Markt kamen, waren es 2022 zur Hälfte Weiterverkäufe. Es steht zu vermuten, dass diese Objekte (zum Teil) saniert waren.

Die Preise im Neubau wurden 2022 hauptsächlich von einer Eigentumsanlage in Innenstadtnähe geprägt, deren Objekte nicht der typischen Eigenheimwohnform entsprechen.



3.6.8 Geschosswohnungsbau

(bebaute Grundstücke, Mehrfamilienhausnutzung, Umsatz: alle Verträge und 100 %-Stichprobe, Preise: geeignete Kaufverträge und 90%-Stichprobe)

Im Jahr 2022 wurden im Marktsegment „Geschosswohnungsbau“ (inkl. „gemischte Nutzung - überwiegend Wohnen“, also Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag von unter 20 %) insgesamt 368 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von 900,4 Mio. € getätigt. Damit blieben die Transaktionen auf dem Vorjahresniveau (2021: 376 Veräußerungen), der Umsatz sank hingegen um rund 5 % (2021: rund 944,8 Mio. €).

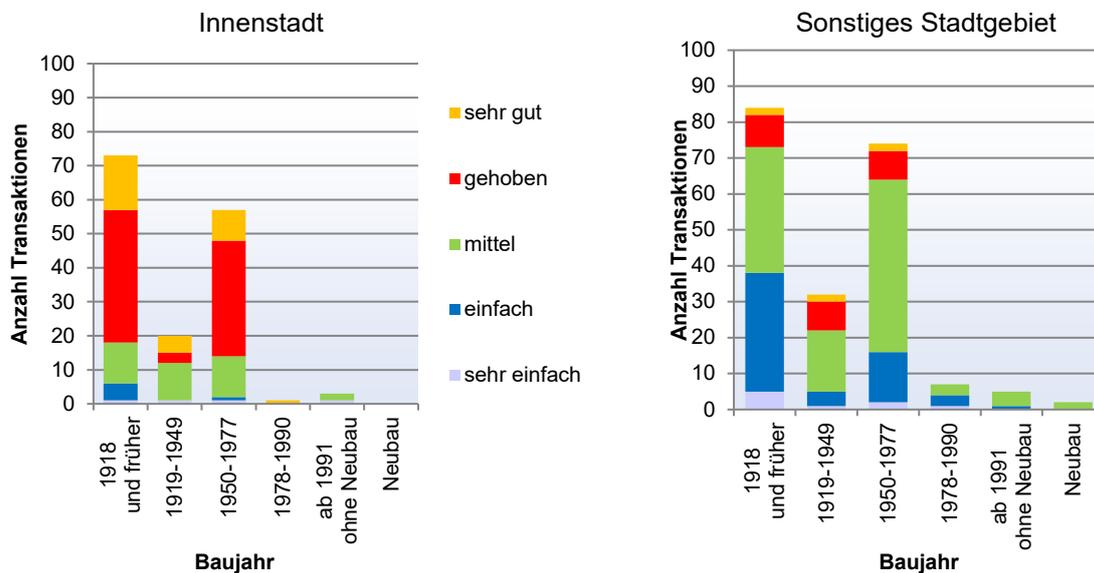
Überwiegend wurden Gebäude aus der Gründerzeit und der Nachkriegszeit veräußert. Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit (Baujahre vor 1919) wechselten 2022 im Mittel für rund 1,9 Mio. € den Eigentümer (157 Transaktionen), Vorkriegsbauten (Baujahr 1919 bis 1949, 52 Transaktionen) erzielten durchschnittlich rund 1,6 Mio. €. Auch im Segment Nachkriegsbauten (Baujahre 1950-1977) wurden zahlreiche Gebäude verkauft (132 Transaktionen), der mittlere Kaufpreis lag bei rund 2,4 Mio. €. Geschosswohnungsbauten der Baujahre 1978 bis 1990 (8 Transaktionen) wurden für rund 3,9 Mio. € veräußert. Für Immobilien der Baujahresklasse ab 1991 ohne Neubau wurden durchschnittlich rund 23,7 Mio. € gezahlt (8 Transaktionen). Dieser hohe Mittelwert wird allerdings maßgeblich von einer Großtransaktion beeinflusst - ohne diese lag der durchschnittliche Kaufpreis bei rund 1,5 Mio. €. 2022 wurden lediglich zwei Neubauten veräußert.

Die Entwicklung zeigt, dass Investitionen im Frankfurter Wohnungsmarkt als stabil angesehen werden. Das Wohnen in der Innenstadt ist weiterhin beliebt. Inwieweit die aktuelle Marktlage sich auf die im Anschluss angestrebten Umwandlungen auswirkt, kann im Moment noch nicht abgeschätzt werden.

Rund 42,9 % der angekauften Objekte lagen 2022 in der Innenstadt. Rund 69,0 % dieser Gebäude wurden in sehr guten und gehobenen Lagen verkauft. Die 158 im Innenstadtbereich veräußerten Gebäude bestimmen den Umsatz im Geschosswohnungsbau zu rund 59 %, während die 210 Verkäufe im sonstigen Stadtgebiet (Anteil an den Verkäufen rund 57,1 %) rund 41 % des Umsatzes erzielten. Außerhalb der Innenstadt wurden rund 52,9 % der Objekte in mittleren Lagen verkauft.

Verteilung der Transaktionen 2022 nach Baujahr und Lage

(alle Verträge, bebaute Grundstücke, Mehrfamilienhausnutzung 100 %-Stichprobe)

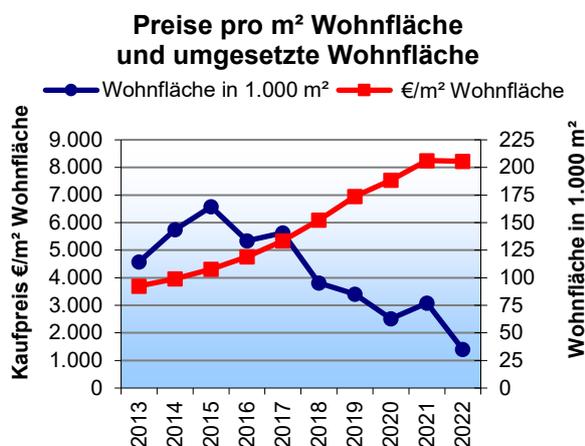


3.7 Wohnungs- und Teileigentum

3.7.1 Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen*

(100%-Stichprobe, inkl. Wohnhochhäuser und Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

| Jahr | Anzahl | Umsatz in Mio. € | Wohnfläche in m ² | €/m ² Wohnfläche** (Anzahl) |
|------|--------|------------------|------------------------------|--|
| 2013 | 1.263 | 466,5 | 114.476 | 3.700 (1.101) |
| 2014 | 1.593 | 604,4 | 143.697 | 3.960 (1.435) |
| 2015 | 1.839 | 769,5 | 164.361 | 4.310 (1.700) |
| 2016 | 1.548 | 675,4 | 133.497 | 4.760 (1.399) |
| 2017 | 1.606 | 798,7 | 140.628 | 5.340 (1.502) |
| 2018 | 1.180 | 586,1 | 95.257 | 6.090 (1.023) |
| 2019 | 1.074 | 631,5 | 85.140 | 6.950 (954) |
| 2020 | 829 | 500,0 | 62.949 | 7.540 (736) |
| 2021 | 990 | 680,8 | 77.116 | 8.250 (895) |
| 2022 | 459 | 296,7 | 34.981 | 8.220 (388) |



* Definition Neubau bis 2016: Berichtsjahr und Vorjahr, Definition Neubau ab 2017: Berichtsjahr und 2 Vorjahre

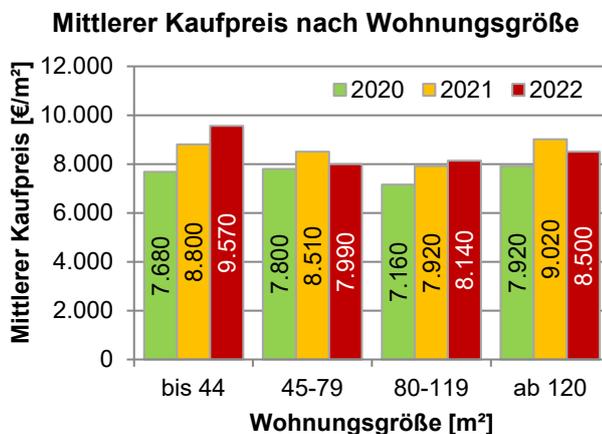
**jeweils aus 90%-Stichprobe, nur geeignete Kaufverträge

Die durchschnittliche Größe von Neubauwohnungen liegt 2022 bei rund 70 m² (2021: rund 75 m², 2020: rund 76 m²). Der Markt unterschied sich 2022 in den Halbjahren deutlich: im 1. HJ 2022 wurden 331 Neubau-Eigentumswohnungen zu einem mittleren Kaufpreis von rund 8.250 €/m² Wohnfläche veräußert, im 2. Halbjahr 2022 kamen lediglich 128 Transaktionen zum Abschluss, für die durchschnittlich 8.210 €/m² Wohnfläche gezahlt wurden.

3.7.2 Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, inkl. Wohnhochhäuser, ohne Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., Erstverkauf Neubau)

| Jahr | Fälle | Mittlerer Kaufpreis €/m ² | Minimum €/m ² | Maximum €/m ² |
|---|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Wohnungsgröße bis 44 m² | | | | |
| 2020 | 133 | 7.680 | 6.060 | 9.760 |
| 2021 | 100 | 8.800 | 6.640 | 12.130 |
| 2022 | 35 | 9.570 | 7.030 | 12.780 |
| Wohnungsgröße 45 - 79 m² | | | | |
| 2020 | 271 | 7.800 | 3.960 | 13.250 |
| 2021 | 379 | 8.510 | 5.070 | 13.230 |
| 2022 | 121 | 7.990 | 5.490 | 11.390 |
| Wohnungsgröße 80 - 119 m² | | | | |
| 2020 | 195 | 7.160 | 4.600 | 11.670 |
| 2021 | 213 | 7.920 | 4.720 | 12.990 |
| 2022 | 87 | 8.140 | 5.710 | 10.770 |
| Wohnungsgröße 120 m² und größer | | | | |
| 2020 | 76 | 7.920 | 4.620 | 13.540 |
| 2021 | 60 | 9.020 | 4.700 | 18.620 |
| 2022 | 22 | 8.500 | 5.010 | 13.850 |



Bei den mittleren Kaufpreisen im Jahr 2022 muss man zwischen den Halbjahren differenzieren: Während sich die mittleren Preise für Eigentumswohnungen mittlerer Größe (45-79 m² und 80-119 m²) im 1. und 2. Halbjahr kaum unterscheiden, liegen sie in der Kategorie bis 44 m² im 2. Halbjahr rd. 11 % niedriger, bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von 120 m² und mehr rund 19 % niedriger als im 1. Halbjahr 2022. Nachdem die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen 2022 gegenüber dem Vorjahr bereits erheblich zurückgegangen ist, sind die Transaktionen im 2. Halbjahr 2022 gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 je nach Segment noch einmal um rund 45 – 70 % gesunken.

3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, inkl. Wohnhochhäuser, ohne Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc. – eine Auswertung für das 1. und 2. Halbjahr 2022 finden Sie unter 3.7.3.1, S. 33)

| Jahr | Baujahr | | | | | | | | | | | |
|--|----------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-----------|------------------|----------------------|------------------|-----------|------------------|
| | bis 1918 | | 1919 - 1949 | | 1950 - 1977 | | 1978-1990 | | ab 1991 o. Neubauten | | Neubauten | |
| | Anz. | €/m ² | Anz. | €/m ² | Anz. | €/m ² | Anz. | €/m ² | Anz. | €/m ² | Anz. | €/m ² |
| Grundbuchbezirke 1, 9, 15 u. 16 (Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleutviertel, Gallus) | | | | | | | | | | | | |
| 2021 | 13 | 6.950 | 7 | 6.370 | 24 | 6.340 | 0 | - | 138 | 7.410 | 147 | 11.010 |
| 2022 | 4 | 5.370 | 4 | 7.040 | 22 | 6.030 | 0 | - | 128 | 8.710 | 35 | 8.670 |
| Grundbuchbezirke 10, 11 u. 17-19 (Westend) | | | | | | | | | | | | |
| 2021 | 29 | 9.310 | 6 | 7.650 | 34 | 8.110 | 9 | 7.010 | 44 | 13.170 | 7 | 20.030 |
| 2022 | 12 | 10.010 | 6 | 7.160 | 38 | 7.500 | 10 | 6.890 | 31 | 11.910 | 2 | .. |
| Grundbuchbezirke 12-14, 20-23 u. 25 (Nordend, Ostend) | | | | | | | | | | | | |
| 2021 | 99 | 7.390 | 8 | 7.660 | 105 | 6.470 | 5 | 7.290 | 55 | 8.570 | 15 | 9.310 |
| 2022 | 81 | 7.200 | 11 | 7.120 | 92 | 6.070 | 0 | - | 24 | 7.800 | 13 | 12.950 |
| Grundbuchbezirke 26 u. 51 (Riederwald, Fechenheim) | | | | | | | | | | | | |
| 2021 | 3 | 5.260 | 6 | 3.400 | 25 | 4.260 | 5 | 3.330 | 7 | 7.580 | 217 | 8.840 |
| 2022 | 5 | 7.840 | 1 | .. | 10 | 3.510 | 3 | 3.470 | 9 | 7.070 | 66 | 9.440 |
| Grundbuchbezirke 24, 27-29 (Bornheim) | | | | | | | | | | | | |
| 2021 | 26 | 6.640 | 1 | .. | 22 | 5.310 | 2 | .. | 5 | 6.510 | 0 | - |
| 2022 | 21 | 6.650 | 3 | 6.720 | 20 | 5.530 | 0 | - | 8 | 8.540 | 0 | - |
| Grundbuchbezirke 30-33 u. 70 (Sachsenhausen, Westhafen) | | | | | | | | | | | | |
| 2021 | 33 | 6.770 | 8 | 7.530 | 91 | 5.050 | 14 | 5.440 | 68 | 7.890 | 93 | 8.050 |
| 2022 | 21 | 6.960 | 4 | 6.900 | 93 | 5.290 | 13 | 5.240 | 67 | 7.790 | 21 | 9.110 |
| Grundbuchbezirke 34 (Bockenheim) | | | | | | | | | | | | |
| 2021 | 39 | 6.940 | 6 | 5.480 | 19 | 6.380 | 10 | 5.340 | 20 | 6.970 | 144 | 8.140 |
| 2022 | 22 | 6.420 | 6 | 6.510 | 16 | 6.280 | 14 | 4.340 | 62 | 7.480 | 47 | 7.800 |
| Grundbuchbezirke 37 u. 53 (Niederrad, Schwanheim) | | | | | | | | | | | | |
| 2021 | 3 | 4.830 | 3 | 5.490 | 43 | 4.340 | 9 | 4.740 | 23 | 5.070 | 3 | 6.610 |
| 2022 | 3 | 4.660 | 3 | 3.710 | 39 | 4.420 | 9 | 4.720 | 10 | 5.160 | 3 | 7.670 |
| Grundbuchbezirke 38 (Oberrad) | | | | | | | | | | | | |
| 2021 | 0 | - | 0 | - | 31 | 4.200 | 5 | 4.180 | 5 | 5.450 | 0 | - |
| 2022 | 6 | 3.260 | 0 | - | 24 | 4.330 | 1 | .. | 5 | 4.010 | 2 | .. |
| Grundbuchbezirke 39 u. 68 (Seckbach, Bergen-Enkheim) | | | | | | | | | | | | |
| 2021 | 4 | 4.650 | 4 | 5.520 | 17 | 4.060 | 4 | 4.480 | 18 | 5.450 | 25 | 6.730 |
| 2022 | 1 | .. | 2 | .. | 28 | 4.010 | 5 | 4.510 | 14 | 5.160 | 6 | 6.380 |
| Grundbuchbezirke 40-43 u. 48 (Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel) | | | | | | | | | | | | |
| 2021 | 10 | 5.100 | 1 | .. | 69 | 4.240 | 8 | 4.690 | 26 | 5.470 | 41 | 6.800 |
| 2022 | 8 | 4.460 | 5 | 4.390 | 58 | 4.410 | 5 | 3.750 | 18 | 5.370 | 37 | 7.020 |
| Grundbuchbezirke 44-47 (Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim) | | | | | | | | | | | | |
| 2021 | 2 | .. | 7 | 5.840 | 70 | 4.740 | 5 | 6.790 | 20 | 5.640 | 7 | 8.010 |
| 2022 | 1 | .. | 8 | 5.830 | 85 | 4.420 | 4 | 6.090 | 22 | 5.850 | 4 | 8.270 |
| Grundbuchbezirke 49, 50 u. 64-67 (Bonames, Frankfurter Berg, Berkersheim, Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach, Kalbach, Riedberg) | | | | | | | | | | | | |
| 2021 | 1 | .. | 3 | 4.280 | 37 | 3.650 | 1 | .. | 48 | 6.750 | 20 | 8.170 |
| 2022 | 0 | - | 0 | - | 36 | 3.230 | 4 | 4.140 | 45 | 7.120 | 9 | 10.130 |
| Grundbuchbezirke 54 u. 56 (Griesheim, Nied) | | | | | | | | | | | | |
| 2021 | 4 | 4.830 | 0 | - | 80 | 3.840 | 2 | .. | 19 | 4.650 | 26 | 6.690 |
| 2022 | 5 | 3.900 | 1 | .. | 72 | 4.050 | 8 | 3.970 | 15 | 5.680 | 16 | 7.670 |
| Grundbuchbezirke 57 u. 60-63 (Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim) | | | | | | | | | | | | |
| 2021 | 9 | 4.520 | 5 | 3.060 | 70 | 3.390 | 7 | 3.940 | 23 | 5.750 | 23 | 5.470 |
| 2022 | 6 | 4.630 | 4 | 3.550 | 54 | 3.350 | 5 | 3.630 | 16 | 5.620 | 10 | 5.950 |

In dieser Tabelle wurde nach Grundbuchbezirken aufgeteilt. In Klammern wurde zur besseren Orientierung eine namentliche Zuordnung angegeben. Diese Zuordnung stimmt nicht immer mit den Grenzen der Grundbuchbezirke überein.

Hinweis: Aufgrund der zum Teil geringen Fallzahlen und nicht berücksichtigter weiterer wertbildender Faktoren wie z. B. Wohnfläche und Mietstatus können die in dieser Tabelle dargestellten Werte nicht als Verkehrswerte herangezogen werden! Diese Tabelle ist ebenfalls nicht geeignet, um auf diesen Werten Gebührenbescheide oder steuerliche Veranlagungen zu erstellen.

Die Preise für **Neubau-Eigentumswohnungen** zeigen 2022 im Vergleich zu 2021 überwiegend eine stabile Tendenz. In einzelnen Stadtteilen war jedoch auch ein deutlicher Anstieg (Nordend/Ostend: plus rund 39 %, Lageverschiebungen) oder eine deutliche Reduzierung (Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/

3.7.3.1 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken 2022 nach Halbjahren getrennt

(geeignete Kaufverträge, 100%-Stichprobe, inkl. Wohnhochhäuser, ohne Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

| 2022 | Baujahr | | | | | | | | | | | |
|---|----------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-----------|------------------|----------------------|------------------|-----------|------------------|
| | bis 1918 | | 1919 - 1949 | | 1950 - 1977 | | 1978-1990 | | ab 1991 o. Neubauten | | Neubauten | |
| | Anz. | €/m ² | Anz. | €/m ² | Anz. | €/m ² | Anz. | €/m ² | Anz. | €/m ² | Anz. | €/m ² |
| Grundbuchbezirke 1, 9, 15 u. 16 (Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleutviertel, Gallus) | | | | | | | | | | | | |
| 1. HJ | 2 | .. | 3 | 7.810 | 14 | 7.330 | 0 | - | 79 | 10.160 | 29 | 8.640 |
| 2. HJ | 2 | .. | 1 | .. | 11 | 5.420 | 0 | - | 60 | 8.430 | 7 | 9.110 |
| Grundbuchbezirke 10, 11 u. 17-19 (Westend) | | | | | | | | | | | | |
| 1. HJ | 12 | 9.700 | 3 | 6.590 | 26 | 7.760 | 2 | .. | 25 | 11.800 | 2 | .. |
| 2. HJ | 2 | .. | 4 | 8.270 | 15 | 7.260 | 9 | 7.210 | 9 | 11.470 | 0 | - |
| Grundbuchbezirke 12-14, 20-23 u. 25 (Nordend, Ostend) | | | | | | | | | | | | |
| 1. HJ | 56 | 7.300 | 7 | 7.440 | 53 | 6.860 | 0 | - | 13 | 9.430 | 14 | 12.690 |
| 2. HJ | 42 | 7.650 | 6 | 8.110 | 43 | 5.400 | 0 | - | 14 | 6.800 | 1 | .. |
| Grundbuchbezirke 26 u. 51 (Riederwald, Fechenheim) | | | | | | | | | | | | |
| 1. HJ | 3 | 7.760 | 1 | .. | 8 | 4.090 | 2 | .. | 5 | 7.080 | 53 | 9.410 |
| 2. HJ | 2 | .. | 0 | - | 3 | 3.410 | 1 | .. | 5 | 6.570 | 18 | 11.460 |
| Grundbuchbezirke 24, 27-29 (Bornheim) | | | | | | | | | | | | |
| 1. HJ | 14 | 6.520 | 2 | .. | 9 | 6.100 | 0 | - | 6 | 8.350 | 0 | - |
| 2. HJ | 9 | 6.640 | 1 | .. | 12 | 5.410 | 0 | - | 3 | 7.680 | 0 | - |
| Grundbuchbezirke 30-33 u. 70 (Sachsenhausen, Westhafen) | | | | | | | | | | | | |
| 1. HJ | 15 | 7.120 | 4 | 7.840 | 57 | 5.580 | 7 | 5.640 | 40 | 8.060 | 20 | 9.450 |
| 2. HJ | 9 | 7.230 | 1 | .. | 39 | 5.330 | 8 | 4.840 | 34 | 8.010 | 3 | 9.620 |
| Grundbuchbezirke 34 (Bockenheim) | | | | | | | | | | | | |
| 1. HJ | 16 | 5.640 | 3 | 7.590 | 6 | 7.190 | 9 | 4.500 | 51 | 7.470 | 42 | 8.090 |
| 2. HJ | 9 | 6.110 | 3 | 5.430 | 12 | 5.790 | 7 | 5.440 | 19 | 7.710 | 14 | 7.520 |
| Grundbuchbezirke 37 u. 53 (Niederrad, Schwanheim) | | | | | | | | | | | | |
| 1. HJ | 1 | .. | 0 | - | 19 | 4.590 | 6 | 5.040 | 7 | 5.210 | 0 | - |
| 2. HJ | 2 | .. | 3 | 3.710 | 23 | 4.400 | 3 | 4.070 | 3 | 5.020 | 3 | 7.670 |
| Grundbuchbezirke 38 (Oberrad) | | | | | | | | | | | | |
| 1. HJ | 0 | - | 0 | - | 15 | 4.270 | 1 | .. | 4 | 4.520 | 1 | .. |
| 2. HJ | 7 | 3.200 | 0 | - | 10 | 4.230 | 0 | - | 2 | .. | 1 | .. |
| Grundbuchbezirke 39 u. 68 (Seckbach, Bergen-Enkheim) | | | | | | | | | | | | |
| 1. HJ | 1 | .. | 2 | .. | 17 | 4.280 | 3 | 6.050 | 10 | 6.130 | 3 | 7.130 |
| 2. HJ | 0 | - | 0 | - | 13 | 6.560 | 3 | 3.900 | 8 | 4.640 | 3 | 5.630 |
| Grundbuchbezirke 40-43 u. 48 (Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel) | | | | | | | | | | | | |
| 1. HJ | 5 | 3.200 | 1 | .. | 28 | 4.140 | 4 | 3.320 | 9 | 5.850 | 29 | 7.080 |
| 2. HJ | 4 | 5.310 | 4 | 4.620 | 37 | 4.450 | 1 | .. | 11 | 5.460 | 12 | 6.780 |
| Grundbuchbezirke 44-47 (Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim) | | | | | | | | | | | | |
| 1. HJ | 0 | - | 5 | 6.030 | 34 | 5.120 | 1 | .. | 13 | 6.090 | 2 | .. |
| 2. HJ | 1 | .. | 3 | 5.480 | 56 | 4.330 | 3 | 6.450 | 11 | 5.510 | 2 | .. |
| Grundbuchbezirke 49, 50 u. 64-67 (Bonames, Frankfurter Berg, Berkersheim, Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach, Kalbach, Riedberg) | | | | | | | | | | | | |
| 1. HJ | 0 | - | 0 | - | 22 | 3.360 | 4 | 4.140 | 27 | 7.160 | 5 | 10.240 |
| 2. HJ | 0 | - | 0 | - | 17 | 3.350 | 0 | - | 23 | 6.690 | 5 | 9.830 |
| Grundbuchbezirke 54 u. 56 (Griesheim, Nied) | | | | | | | | | | | | |
| 1. HJ | 3 | 4.120 | 0 | - | 38 | 3.960 | 8 | 3.970 | 9 | 5.820 | 12 | 7.850 |
| 2. HJ | 2 | .. | 1 | .. | 39 | 3.920 | 0 | - | 7 | 5.040 | 4 | 7.150 |
| Grundbuchbezirke 57 u. 60-63 (Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim) | | | | | | | | | | | | |
| 1. HJ | 4 | 4.730 | 2 | .. | 37 | 3.380 | 2 | .. | 9 | 6.130 | 8 | 5.870 |
| 2. HJ | 2 | .. | 2 | .. | 26 | 3.250 | 3 | 4.060 | 8 | 5.440 | 2 | .. |

In dieser Tabelle wurde nach Grundbuchbezirken aufgeteilt. In Klammern wurde zur besseren Orientierung eine namentliche Zuordnung angegeben. Diese Zuordnung stimmt nicht immer mit den Grenzen der Grundbuchbezirke überein.

3.7.4 Mittlere Preise nach Mietstatus

(geeignete Kaufverträge, 90 %-Stichprobe, inkl. Wohnhochhäuser, ohne Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

| Baujahr/ Mietstatus | 2020 | | 2021 | | 2022 | |
|----------------------------|------|------------------|------|------------------|------|------------------|
| | Anz. | €/m ² | Anz. | €/m ² | Anz. | €/m ² |
| bis 1918 | 244 | 6.320 | 269 | 6.880 | 195 | 6.550 |
| - hiervon vermietet | 34 | 5.350 | 89 | 6.240 | 65 | 5.640 |
| - hiervon unvermietet | 211 | 6.470 | 177 | 7.230 | 126 | 6.950 |
| - Mietstatus unbekannt | 1 | .. | 0 | - | 2 | .. |
| 1919-1949 | 61 | 5.000 | 63 | 5.690 | 58 | 5.990 |
| - hiervon vermietet | 8 | 5.070 | 16 | 4.460 | 20 | 5.970 |
| - hiervon unvermietet | 51 | 4.990 | 45 | 6.090 | 35 | 5.880 |
| - Mietstatus unbekannt | 0 | - | 0 | - | 1 | .. |
| 1950-1977 | 823 | 4.380 | 737 | 4.650 | 697 | 4.690 |
| - hiervon vermietet | 141 | 4.010 | 242 | 4.190 | 223 | 4.380 |
| - hiervon unvermietet | 677 | 4.500 | 501 | 4.900 | 467 | 4.810 |
| - Mietstatus unbekannt | 7 | 4.230 | 3 | 4.490 | 0 | - |
| 1978-1990 | 97 | 4.250 | 81 | 4.980 | 79 | 4.650 |
| - hiervon vermietet | 15 | 4.050 | 20 | 4.160 | 21 | 3.700 |
| - hiervon unvermietet | 82 | 4.290 | 61 | 5.250 | 57 | 5.040 |
| - Mietstatus unbekannt | 0 | - | 0 | - | 0 | - |
| ab 1991 ohne Neubau | 435 | 6.380 | 510 | 7.050 | 479 | 7.290 |
| - hiervon vermietet | 41 | 5.580 | 119 | 6.170 | 97 | 6.530 |
| - hiervon unvermietet | 385 | 6.440 | 392 | 7.360 | 381 | 7.570 |
| - Mietstatus unbekannt | 5 | 8.100 | 2 | .. | 4 | 5.630 |
| Neubauten | 702 | 7.590 | 768 | 8.410 | 269 | 8.290 |
| - hiervon vermietet | 3 | 7.120 | 2 | .. | 0 | - |
| - hiervon unvermietet | 697 | 7.590 | 766 | 8.410 | 268 | 8.280 |
| - Mietstatus unbekannt | 2 | .. | 1 | .. | 1 | .. |

Gegenüber dem Vorjahr gingen die Transaktionszahlen 2022 in allen Baujahresklassen zurück. Besonders deutlich sanken die Verkäufe von Neubau-Eigentumswohnungen (rd. 65 % weniger als 2021) und von Altbauwohnungen (rd. 28 % weniger).

Die durchschnittlich gezahlten mittleren Preise pro m² Wohnfläche gaben in den Baujahreskategorien vor 1919, 1978-1990 und Neubau leicht nach, während sie in den übrigen Segmenten stabil blieben oder sogar moderat gestiegen sind.

Auch die in dieser Tabelle dargestellten mittleren Kaufpreise aus dem Jahr 2022 müssen differenziert betrachtet werden, da sich

die Preise im 1. und 2. Halbjahr 2022 aufgrund der allgemeinen Einflüsse unterschiedlich entwickelt haben. Wenn man die mittleren Preise 2022 nach Halbjahren getrennt betrachtet, sind die Preise im 2. Halbjahr nahezu in allen Segmenten niedriger als im 1. Halbjahr.

3.7.5 Umwandlungen

2022 verzeichnete die Zahl der Umwandlungen von Mietwohnobjekten in Eigentumswohnungen gegenüber 2021 im gesamten Stadtgebiet einen Rückgang von rund 67 %. Allerdings wurden in den äußeren Stadtgebieten rund 40 % mehr Wohnungen umgewandelt als 2021, während im Innenstadtbereich die Zahl der Umwandlungen sogar um rund 80 % gesunken ist. Rund 53 % der umgewandelten Wohnungen lagen im Bereich der Innenstadt (2021 rund 89 %, 2020 rund 60 %).

Anzahl der im Grundbuch umgewandelten Wohneinheiten

| | Innenstadt (Bezirke 1 – 33) | | | | Sonstiges Stadtgebiet | | | | Ins-ge-samt |
|------|--|----------|------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|-----------|-------------|
| | Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-, Gutleutviertel, Gallus | West-end | Nord-end, Ostend | Sonstige Innen-stadt | Bocken-heim | Ginnheim, Eschers-heim | Hedderm-heim, Rödel-heim | Sons-tige | |
| 2020 | 108 | 83 | 233 | 111 | 66 | 285 | 15 | 102 | 1.003 |
| 2021 | 115 | 68 | 163 | 153 | 249 | 8 | 20 | 66 | 842 |
| 2022 | 10 | 42 | 64 | 15 | 19 | 35 | 36 | 61 | 282 |

Die Zahl der im Grundbuch umgewandelten Wohneinheiten ist seit 4 Jahren rückläufig. Wie schon in den Vorjahren wird lediglich ein Anteil der baurechtlich genehmigten Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Grundbuch gewährt. Dies zeigt sich vor allem in Gebieten, in denen die Eigentümer aus Sorge vor einer evtl. bevorstehenden Erschwernis der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vorsorglich die Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen. Diese Umwandlungen werden nicht nur vorgenommen, um die Eigentumswohnungen im Anschluss mit Gewinn zu verkaufen, sondern auch, um Erbregelungen vielseitiger gestalten zu können.

3.7.5.1 Erstverkauf aus Wohnungseigentumsmaßnahmen (alle Baujahre)

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,
inkl. Wohnhochhäuser und Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

| Jahr | Anzahl Kauffälle | €/m ² Wohnfläche | | | Wohnfläche [m ²] | | |
|------|---------------------|-----------------------------|---------|---------|------------------------------|---------|---------|
| | | Mittelwert | Minimum | Maximum | Mittelwert | Minimum | Maximum |
| 2020 | 932 | 7.440 | 3.310 | 12.380 | 79 | 19 | 238 |
| 2021 | 1.109 | 8.110 | 3.690 | 13.570 | 78 | 20 | 403 |
| 2022 | 676 | 7.450 | 2.480 | 13.100 | 70 | 18 | 280 |

Mehr als zwei Drittel der Transaktionen aus dem Jahr 2022 wurden im 1. Halbjahr beurkundet. Der Preis für diese Verkäufe lag bei rund 7.660 €/m² Wohnfläche. Im 2. Halbjahr 2022 wurden rund 7.270 €/m² Wohnfläche gezahlt.

3.7.5.2 Erstverkauf aus Umwandlung (nach Baujahresklassen)

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,
inkl. Wohnhochhäuser und Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

Baujahre bis 1918

| Jahr | Anzahl Kauffälle | €/m ² Wohnfläche | | | Wohnfläche [m ²] | | |
|------|---------------------|-----------------------------|---------|---------|------------------------------|---------|---------|
| | | Mittelwert | Minimum | Maximum | Mittelwert | Minimum | Maximum |
| 2020 | 180 | 6.310 | 1.670 | 11.510 | 84 | 32 | 265 |
| 2021 | 136 | 6.150 | 2.820 | 9.890 | 80 | 42 | 177 |
| 2022 | 99 | 5.970 | 2.210 | 9.450 | 81 | 30 | 286 |

Baujahre 1919 bis 1949

| Jahr | Anzahl Kauffälle | €/m ² Wohnfläche | | | Wohnfläche [m ²] | | |
|------|---------------------|-----------------------------|---------|---------|------------------------------|---------|---------|
| | | Mittelwert | Minimum | Maximum | Mittelwert | Minimum | Maximum |
| 2020 | 32 | 3.500 | 1.480 | 6.920 | 93 | 45 | 174 |
| 2021 | 42 | 3.520 | 1.240 | 8.510 | 92 | 40 | 361 |
| 2022 | 22 | 5.020 | 2.110 | 9.860 | 75 | 30 | 168 |

Baujahre 1950 bis 1977

| Jahr | Anzahl Kauffälle | €/m ² Wohnfläche | | | Wohnfläche [m ²] | | |
|------|---------------------|-----------------------------|---------|---------|------------------------------|---------|---------|
| | | Mittelwert | Minimum | Maximum | Mittelwert | Minimum | Maximum |
| 2020 | 246 | 5.160 | 1.710 | 9.050 | 63 | 21 | 285 |
| 2021 | 181 | 4.780 | 2.860 | 7.620 | 70 | 26 | 150 |
| 2022 | 168 | 4.760 | 1.700 | 9.140 | 71 | 25 | 203 |

Baujahre 1978 bis 1990

| Jahr | Anzahl Kauffälle | €/m ² Wohnfläche | | | Wohnfläche [m ²] | | |
|------|---------------------|-----------------------------|---------|---------|------------------------------|---------|---------|
| | | Mittelwert | Minimum | Maximum | Mittelwert | Minimum | Maximum |
| 2020 | 8 | 4.470 | 3.650 | 5.610 | 105 | 42 | 145 |
| 2021 | 7 | 4.600 | 3.960 | 5.860 | 85 | 69 | 116 |
| 2022 | 10 | 4.460 | 2.600 | 7.430 | 88 | 47 | 129 |

Baujahre ab 1991 ohne Neubau

| Jahr | Anzahl Kauffälle | €/m ² Wohnfläche | | | Wohnfläche [m ²] | | |
|------|---------------------|-----------------------------|---------|---------|------------------------------|---------|---------|
| | | Mittelwert | Minimum | Maximum | Mittelwert | Minimum | Maximum |
| 2020 | 11 | 6.220 | 4.440 | 6.990 | 133 | 55 | 179 |
| 2021 | 10 | 6.790 | 5.810 | 7.620 | 126 | 61 | 179 |
| 2022 | 44 | 7.580 | 7.140 | 8.230 | 34 | 24 | 143 |

Die Transaktionen im 2. Halbjahr 2022 gingen je nach Baujahresklasse deutlich zurück, lediglich in der Baujahresklasse 1950-1977 wurden im 2. Halbjahr so viele Objekte veräußert wie im 1. Halbjahr 2022. Die Preise lagen im 2. Halbjahr zum Teil höher als im 1. Halbjahr 2022, da die Verkäufe in unterschiedlichen Lagen beurkundet wurden.

3.7.5.3 Weiterverkauf (nach Baujahresklassen)

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,
inkl. Wohnhochhäuser und Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

Baujahre bis 1918

| Jahr | Anzahl Kauffälle | €/m ² Wohnfläche | | | Wohnfläche [m ²] | | |
|------|---------------------|-----------------------------|---------|---------|------------------------------|---------|---------|
| | | Mittelwert | Minimum | Maximum | Mittelwert | Minimum | Maximum |
| 2020 | 113 | 6.470 | 2.520 | 10.270 | 84 | 23 | 182 |
| 2021 | 194 | 7.250 | 3.570 | 11.110 | 85 | 16 | 266 |
| 2022 | 132 | 7.300 | 3.480 | 11.680 | 80 | 30 | 305 |

Baujahre 1919 bis 1949

| Jahr | Anzahl Kauffälle | €/m ² Wohnfläche | | | Wohnfläche [m ²] | | |
|------|---------------------|-----------------------------|---------|---------|------------------------------|---------|---------|
| | | Mittelwert | Minimum | Maximum | Mittelwert | Minimum | Maximum |
| 2020 | 54 | 5.090 | 1.750 | 8.900 | 75 | 25 | 258 |
| 2021 | 63 | 5.370 | 1.790 | 8.860 | 78 | 27 | 148 |
| 2022 | 52 | 6.100 | 2.880 | 9.310 | 87 | 27 | 272 |

Baujahre 1950 bis 1977

| Jahr | Anzahl Kauffälle | €/m ² Wohnfläche | | | Wohnfläche [m ²] | | |
|------|---------------------|-----------------------------|---------|---------|------------------------------|---------|---------|
| | | Mittelwert | Minimum | Maximum | Mittelwert | Minimum | Maximum |
| 2020 | 561 | 4.150 | 1.550 | 7.050 | 63 | 16 | 337 |
| 2021 | 547 | 4.610 | 2.070 | 7.690 | 64 | 19 | 273 |
| 2022 | 540 | 4.770 | 1.510 | 8.590 | 63 | 11 | 183 |

Baujahre 1978 bis 1990

| Jahr | Anzahl Kauffälle | €/m ² Wohnfläche | | | Wohnfläche [m ²] | | |
|------|---------------------|-----------------------------|---------|---------|------------------------------|---------|---------|
| | | Mittelwert | Minimum | Maximum | Mittelwert | Minimum | Maximum |
| 2020 | 85 | 4.480 | 2.070 | 7.450 | 88 | 22 | 318 |
| 2021 | 73 | 5.110 | 2.530 | 8.190 | 84 | 22 | 231 |
| 2022 | 76 | 4.640 | 2.410 | 7.290 | 79 | 21 | 175 |

Baujahre ab 1991 ohne Neubau

| Jahr | Anzahl Kauffälle | €/m ² Wohnfläche | | | Wohnfläche [m ²] | | |
|------|---------------------|-----------------------------|---------|---------|------------------------------|---------|---------|
| | | Mittelwert | Minimum | Maximum | Mittelwert | Minimum | Maximum |
| 2020 | 384 | 5.860 | 2.910 | 9.230 | 90 | 23 | 387 |
| 2021 | 469 | 6.600 | 3.320 | 10.540 | 89 | 24 | 252 |
| 2022 | 379 | 6.710 | 3.360 | 10.830 | 85 | 25 | 347 |

Neubau

| Jahr | Anzahl Kauffälle | €/m ² Wohnfläche | | | Wohnfläche [m ²] | | |
|------|---------------------|-----------------------------|---------|---------|------------------------------|---------|---------|
| | | Mittelwert | Minimum | Maximum | Mittelwert | Minimum | Maximum |
| 2020 | 22 | 6.430 | 4.060 | 8.790 | 77 | 33 | 145 |
| 2021 | 12 | 7.440 | 5.450 | 13.190 | 102 | 32 | 296 |
| 2022 | 5 | 7.540 | 7.280 | 8.010 | 27 | 25 | 34 |

Bei den Weiterverkäufen wurden im 2. Halbjahr 2022 ebenfalls weniger Eigentumswohnungen gehandelt als im 1. Halbjahr. Der mittlere Preis ist im 2. Halbjahr in fast allen Baujahressegmenten gesunken, lediglich bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen der Baujahre 1978-1990 blieb der mittlere Preis stabil.

3.7.6 Teileigentum

3.7.6.1 Tiefgaragenplätze und Garagen (geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

Das Preisniveau der Stellplätze hängt zum einen von der Lage und zum anderen von der örtlichen Situation des ruhenden Verkehrs ab. Ein vorhandener Stellplatz hat, auch wenn er vom Kaufpreis der Wohnung inkl. Stellplatz in Abzug gebracht wird, einen zusätzlichen werterhöhenden Einfluss auf die Wohnung.

| Tiefgaragenplätze | 2020 | | 2021 | | 2022 | |
|---------------------------|--------|----------------|--------|----------------|--------|----------------|
| | Anzahl | Mittelwert [€] | Anzahl | Mittelwert [€] | Anzahl | Mittelwert [€] |
| Stadtgebiet insgesamt | 534 | 31.200 | 628 | 34.600 | 321 | 31.100 |
| Innenstadt (Bezirke 1-33) | 336 | 34.800 | 414 | 42.800 | 177 | 39.300 |
| Restliches Stadtgebiet | 205 | 24.400 | 237 | 26.200 | 161 | 25.900 |

| Garagen | 2020 | | 2021 | | 2022 | |
|---------------------------|--------|----------------|--------|----------------|--------|----------------|
| | Anzahl | Mittelwert [€] | Anzahl | Mittelwert [€] | Anzahl | Mittelwert [€] |
| Stadtgebiet insgesamt | 26 | 20.900 | 47 | 19.700 | 50 | 27.200 |
| Innenstadt (Bezirke 1-33) | 13 | 27.700 | 14 | 29.300 | 15 | 33.100 |
| Restliches Stadtgebiet | 14 | 17.700 | 29 | 13.700 | 33 | 21.200 |

Im Vergleich zum 1. Halbjahr blieben die mittleren Preise für Tiefgaragenplätzen in der Innenstadt im 2. Halbjahr 2022 stabil, im restlichen Stadtgebiet gingen sie um rund 25 % zurück. Preise für Garagen in der Innenstadt sanken im 2. Halbjahr um rund 29 %, im restlichen Stadtgebiet um rund 25 %.

3.7.6.2 Büros, Gastronomie, Praxen, Läden, gewerbliche Nutzungen

(geeignete Kaufverträge, 90% Stichprobe, Daten 2020-2022)

Da die Kaufpreise je m² Nutzfläche stark schwanken, können statistische Mittelwerte nur eingeschränkt auf den Einzelfall angewendet werden. Zudem wird in den Kaufverträgen oft nur die Nutzfläche aufgeführt, was z. B. bei der Beurteilung eines Ladens zu Schwierigkeiten führt:

- Wie groß ist die reine Verkaufsfläche im Erdgeschoss?
- Wie groß ist die Lagerfläche im Erdgeschoss?
- Wie groß ist die Lagerfläche im Untergeschoss?

Sollten keine geeigneten Vergleichspreise von Teileigentum vorliegen, so wird das Ertragswertverfahren empfohlen. Da Teileigentum als Eigentumsform zumeist nicht so nachgefragt wird wie Grundeigentum, ist der veröffentlichte gewerbliche Liegenschaftszinssatz für Grundeigentum entsprechend anzupassen.

Der Teileigentumsmarkt unterscheidet sich vom Wohneigentumsmarkt vor allem durch den unterschiedlichen Einfluss von der Stockwerkslage, der Flächenkonzeption, des Mietstatus, etc. Es bedarf daher für die Heranziehung von Vergleichspreisen einer detaillierten Analyse der Einzelpreise.

| | Erdgeschoss | | | | Andere Geschosse | | | |
|---------------------------|-------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Anzahl | Mittelwert [€/m ²] | Minimum [€/m ²] | Maximum [€/m ²] | Anzahl | Mittelwert [€/m ²] | Minimum [€/m ²] | Maximum [€/m ²] |
| Stadtgebiet insgesamt | 100 | 4.250 | 490 | 9.850 | 24 | 2.580 | 1.000 | 4.260 |
| Innenstadt (Bezirke 1-33) | 60 | 5.260 | 2.130 | 11.420 | 11 | 4.070 | 1.000 | 6.980 |
| Restliches Stadtgebiet | 40 | 2.950 | 490 | 5.870 | 14 | 2.200 | 1.530 | 3.140 |

Aufgrund der geringen Anzahl an Verkaufsfällen wurde abweichend zu den anderen Abfragen in diesem Marktbericht für diesen Sektor des Teileigentums die Vertragsjahre 2020 bis einschließlich 2022 abgefragt. Die Abfrage wurde extremwertbereinigt. Die Stichprobe ist jedoch in sich sehr inhomogen, da verschiedene Nutzungsarten, Stockwerke und Flächengrößen enthalten sind. Es wurde nicht zwischen unvermieteten und vermieteten Objekten unterschieden. Da zudem die Marktentwicklung 2022 sehr inhomogen war, kann diese Tabelle lediglich einen groben Anhaltspunkt bieten. Die in dieser Tabelle dargestellten Werte können keinesfalls zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden.

3.8 Wertrelevante Daten

3.8.1 Indizes

Die verschiedenen Indizes spiegeln nicht in jedem Fall die reale Marktentwicklung wider, da der Stichprobenumfang sehr unterschiedlich sein kann. Einzelwerte sollten daher nicht überbewertet werden und im Zusammenhang mit dem Marktgeschehen sachgerecht beurteilt werden. Die Indizes werden gemäß § 18 ImmoWertV ermittelt.

3.8.1.1 Bodenpreisindizes

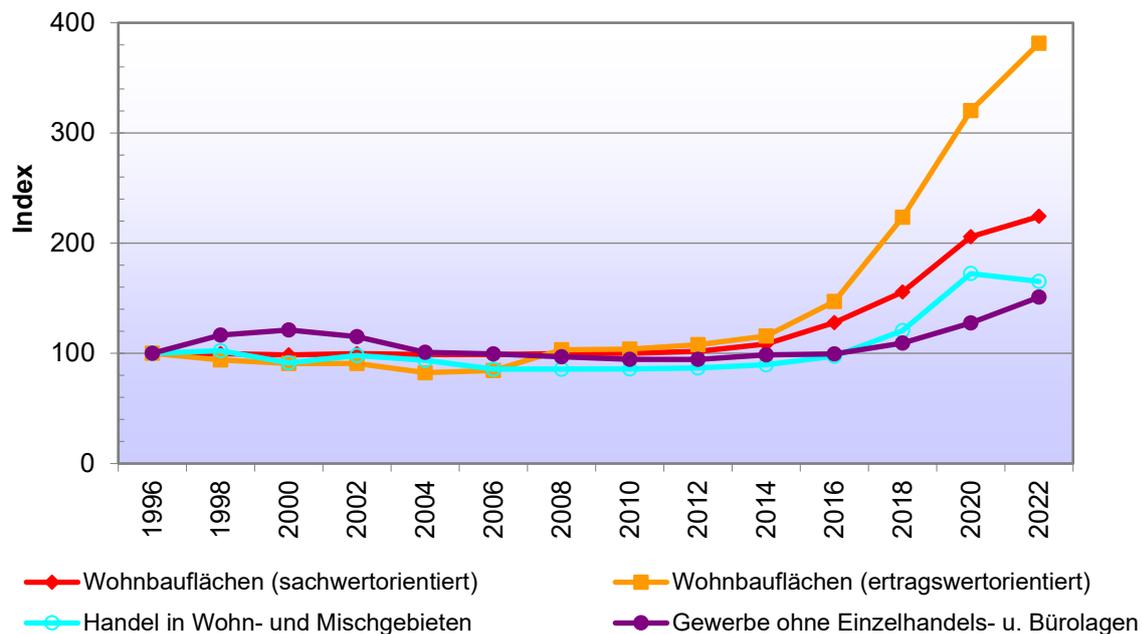
Die Bodenpreisindizes werden jeweils aus dem Mittelwert der Bodenrichtwerte bzw. im Bereich Handel aus dem Mittelwert von ausgesuchten Bodenrichtwertzonen gebildet. Im Bereich Büro ergaben sich 1996 durch Umklassifizierung von Bodenrichtwertzonen Stichprobenänderungen. Die Bodenpreisindizes für Bürogrundstücke werden daher in der folgenden Tabelle nicht mehr aufgeführt. Stattdessen wird die Entwicklung des Bodenwertniveaus von Bürogrundstücken auf der folgenden Seite dargestellt.

| | Wohnbauflächen (sachwertorientiert) | Wohnbauflächen (ertragswertorientiert) | Handel in Wohn- und Mischgebieten | Gewerbe ohne Einzelhandels- u. Bürolagen |
|-------------|--|---|--------------------------------------|--|
| 1996 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| 1998 | 99,7 | 93,9 | 102,4 | 116,5 |
| 2000 | 98,6 | 90,8 | 91,5 | 121,3 |
| 2002 | 99,8 | 90,8 | 98,1 | 115,0 |
| 2004 | 98,9 | 82,5 | 93,8 | 100,9 |
| 2006 | 99,0 | 84,3 | 85,7 | 99,6 |
| 2008 | 99,7 | 103,3 | 85,7 | 96,7 |
| 2010 | 100,1 | 104,1 | 80,4 | 95,7 |
| 2012 | 101,8 | 107,9 | 81,7 | 94,5 |
| 2014 | 108,2 | 115,7 | 84,2 | 98,7 |
| 2016 | 128,0 | 147,1 | 97,6 | 99,5 |
| 2018 | 155,8 | 223,6 | 120,7* | 109,4 |
| 2020 | 205,9 | 320,3 | 172,4* | 127,7 |
| 2022 | 224,2 | 381,4 | 165,2 | 151,0 |

*Hinweis: Im Jahr 2018/2020 wurde die Steigerung maßgeblich durch die Erhöhung der BRW im Wohnungsbau beeinflusst.

Bodenpreisindizes

Stichtag: jeweils 01. Januar des angegebenen Jahres, Währungsbasis: €



Die Bodenpreisentwicklung für Bürogrundstücke wird als jährliche Bodenwertentwicklung abgebildet. Dabei wird die mittlere Entwicklung der Bodenrichtwerte für bestimmte Nutzungsarten und Lagen dargestellt. Individuelle Bodenrichtwerte können erheblich von der allgemeinen Bodenwertentwicklung abweichen (z. B. Bankenviertel).

Entwicklung Bodenwertniveau Bürogrundstücke

| | City-Westend WGFZ 5,0 | City-Rand WGFZ 3,0 | Subzentren WGFZ 2,0 | Sonstige Lagen WGFZ 2,0 |
|-------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------|
| 2006 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| 2007 | 106,3 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| 2008 | 106,3 | 100,0 | 81,3 | 91,4 |
| 2009 | 85,0 | 79,4 | 75,0 | 74,3 |
| 2010 | 85,0 | 79,4 | 61,3 | 68,6 |
| 2011 | 87,5 | 70,6 | 56,3 | 57,1 |
| 2012 | 87,5 | 70,6 | 56,3 | 57,1 |
| 2013 | 92,5 | 70,6 | 56,3 | 57,1 |
| 2014 | 92,5 | 70,6 | 56,3 | 57,1 |
| 2015 | 110,0 | 70,6 | 56,3 | 57,1 |
| 2016 | 118,8 | 70,6 | 56,3 | 57,1 |
| 2017 | 133,8 | 70,6 | 56,3 | 57,1 |
| 2018 | 145,0 | 70,6 | 56,3 | 57,1 |
| 2019 | 166,3 | 82,4 | 62,5 | 68,6 |
| 2020 | 197,5 | 82,4 | 72,5 | 68,6 |
| 2021 | 197,5 | 76,5 | 66,3 | 61,4 |
| 2022 | 207,5 | 70,6 | 58,8 | 55,7 |
| 2023 | 186,3 | 58,8 | 41,3* | 47,1* |

*Mindestwert: einfaches Gewerbe

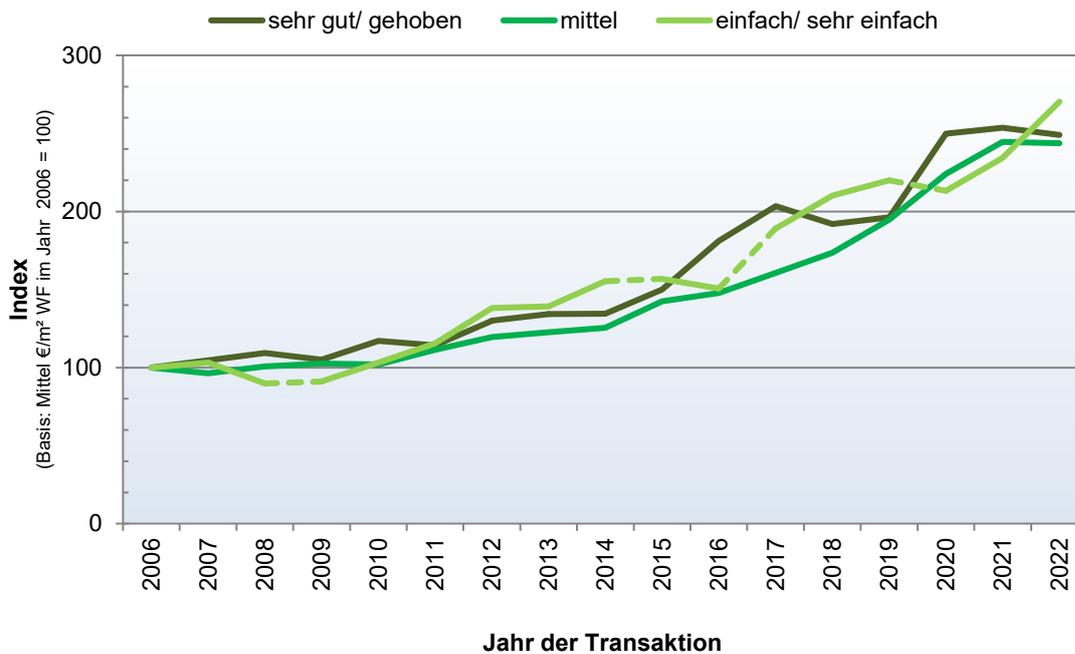
3.8.1.2 Indizes für Reihennittel-, Reihenend- und Doppelhaushälften

| | Lage | | |
|------|----------------------|--------|-----------------------------|
| | sehr gut/ gehoben | mittel | einfach/ sehr einfach |
| 2006 | 100 | 100 | 100 |
| 2007 | 105 | 96 | 103 |
| 2008 | 109 | 101 | 90 |
| 2009 | 105 | 102 | 91* |
| 2010 | 117 | 102 | 103 |
| 2011 | 114 | 111 | 115 |
| 2012 | 130 | 120 | 138 |
| 2013 | 134 | 123 | 139 |
| 2014 | 134 | 126 | 155 |
| 2015 | 150 | 142 | 157* |
| 2016 | 181 | 148 | 151 |
| 2017 | 203 | 161 | 189* |
| 2018 | 192 | 174 | 210 |
| 2019 | 196 | 195 | 220 |
| 2020 | 250 | 224 | 213* |
| 2021 | 254 | 245 | 234 |
| 2022 | 249 | 244 | 270 |
| HJ 1 | 250 | 244 | 281* |
| HJ 2 | 248 | 243 | 264* |

Für die Entwicklung des relativen Kaufpreises [€/m² Wohnfläche] für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt der Gutachterausschuss Indizes. Sie basieren auf dem Indexwert 100 als Mittelwert der Kaufpreise aus dem Vertragsjahr 2006. Der Teilmarkt ist zusätzlich nach Lagen untergliedert.

Der Index für die sehr gute/gehobene Lage wird in 2018 vor allem durch Transaktionen von Objekten älterer Baujahre beeinflusst. In 2021/2022 fließen in den Index der einfachen und sehr einfachen Lage nur wenige Veräußerungen ein (weniger als 20 Fälle). Diese liegen fast ausschließlich in einfachen Lagen.

* weniger als 10 Fälle; im Diagramm als gestrichelte Linie erkennbar



3.8.1.3 Indizes für Mehrfamilienhäuser

Für die Entwicklung des relativen Kaufpreises [€/m² Wohn-/Nutzfläche] für Mehrfamilienhäuser ermittelt der Gutachterausschuss Indizes. Sie basieren auf dem Indexwert 100 als Mittelwert der Kaufpreise aus dem Vertragsjahr 2006. Es fließen die geeigneten Kaufverträge (keine Tauschverträge oder Zwangsversteigerungen) von Drei- und Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Ertragsanteil unter 20 % ein. Die Teilmärkte der Mehrfamilienhäuser sind zusätzlich in Baujahres- und Lagestufen untergliedert. Aus Mangel an Daten ist eine Untersuchung für Neubauten nicht möglich. Neubauten (Beurkundungsjahr und 2 Vorjahre) wurden daher bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Im Zuge der Anpassung der Baujahresklassen an den Immobilienmarktbericht Deutschland wurden die Daten für die Indizes für Mehrfamilienhäuser für den Marktbericht 2020 neu abgefragt. Die Indizes bis 2019 wurden aus dieser neuen Stichprobe berechnet, sodass sich Änderungen zu den vorherigen Marktberichten ergeben.

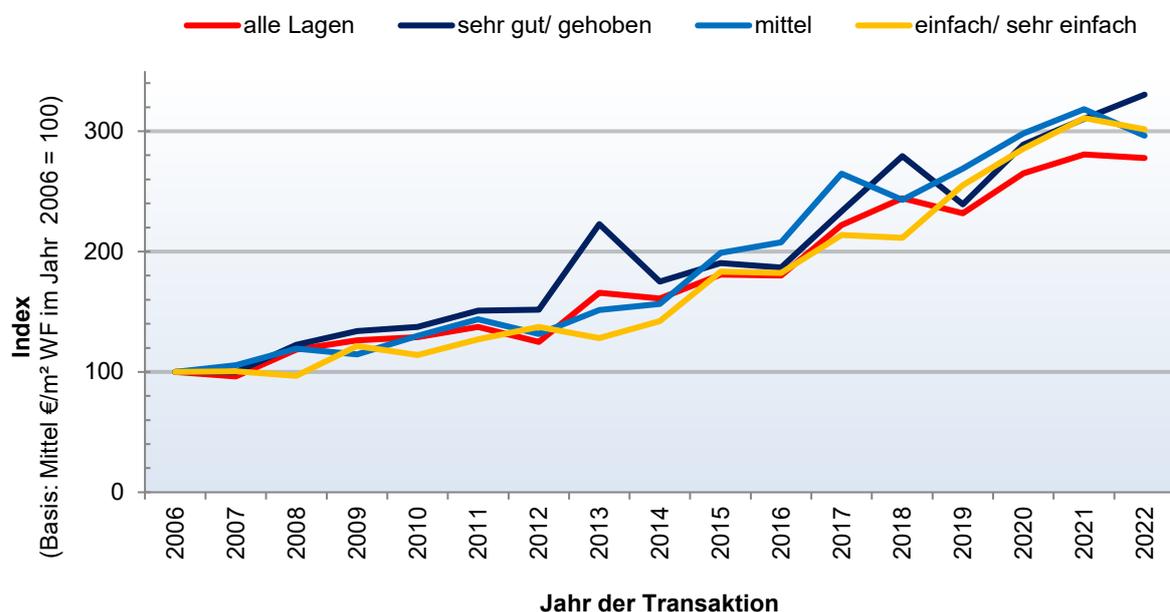
3.8.1.3.1 Mehrfamilienhäuser Altbau (Baujahr bis 1949)

| | Lage | | | |
|------|------|----------------------|--------|-----------------------------|
| | alle | sehr gut/ gehoben | mittel | einfach/ sehr einfach |
| 2006 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 2007 | 96 | 100 | 105 | 100 |
| 2008 | 118 | 123 | 119 | 97 |
| 2009 | 126 | 134 | 114 | 121 |
| 2010 | 129 | 137 | 130 | 114 |
| 2011 | 137 | 151 | 144 | 127 |
| 2012 | 125 | 152 | 132 | 137 |
| 2013 | 166 | 223 | 151 | 128 |
| 2014 | 161 | 175 | 156 | 142 |
| 2015 | 181 | 191 | 199 | 183 |
| 2016 | 180 | 187 | 208 | 182 |
| 2017 | 222 | 233 | 265 | 214 |
| 2018 | 244 | 279 | 243 | 211 |
| 2019 | 232 | 239 | 269 | 255 |
| 2020 | 265 | 289 | 298 | 285 |
| 2021 | 281 | 310 | 318 | 311 |
| 2022 | 278 | 330 | 296 | 302 |
| HJ 1 | 282 | 345 | 313 | 311 |
| HJ 2 | 271 | 314 | 262* | 287* |

Der Index für Mehrfamilienhäuser mit Baujahr bis 1949 wird maßgeblich von Objekten mit Baujahren vor 1918 bestimmt. Eine Aufteilung der Baujahresklassen in „vor 1919“ und „1919 bis 1949“ ist nicht möglich, da der Stichprobenumfang für Baujahre zwischen 1919 und 1949 sehr gering ist.

Der Indexwert für die sehr gute/ gehobene Lage in 2013 wird durch einige extrem hohe Kaufpreise (Werte über 10.000 €/m² WF + NF) beeinflusst. In 2019 wird der Index für die sehr gute/ gehobene Lage durch einen hohen Anteil von Liegenschaften außerhalb des Innenstadtbereiches beeinflusst.

*weniger als 10 Kaufverträge



3.8.1.3.2 Mehrfamilienhäuser ab Baujahr 1950 ohne Neubau

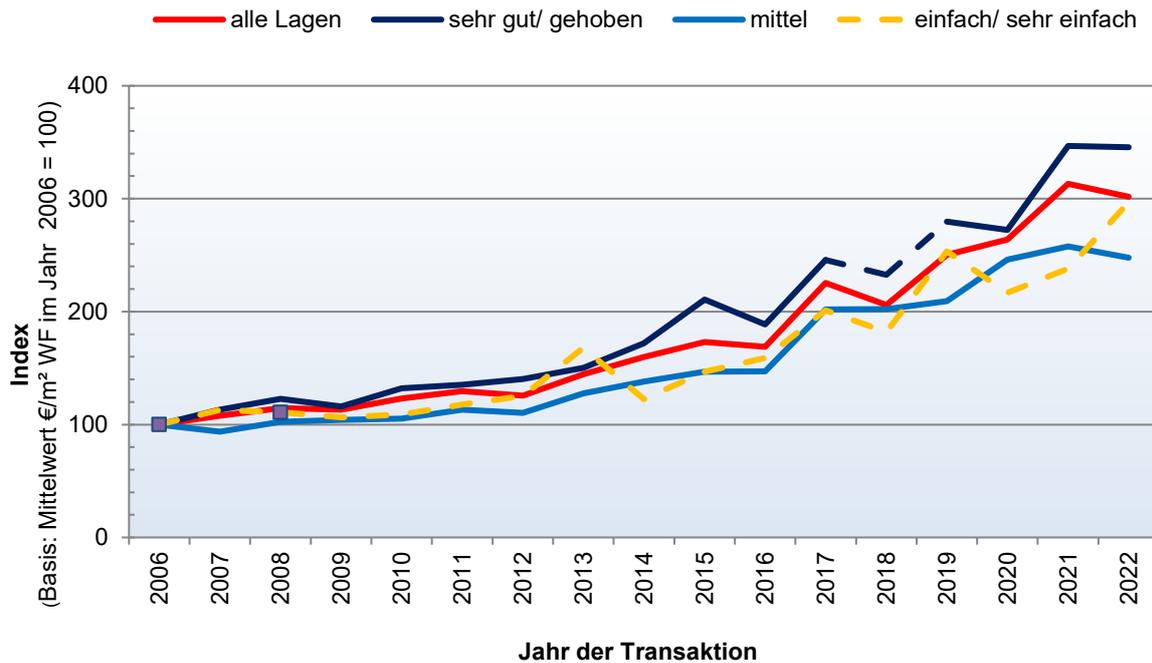
| | Lage | | | |
|------|------|----------------------|--------|-----------------------------|
| | alle | sehr gut/ gehoben | mittel | einfach/ sehr einfach |
| 2006 | 100 | 100 | 100* | 100** |
| 2007 | 108 | 113 | 94 | 113* |
| 2008 | 115 | 123 | 102 | 111** |
| 2009 | 113 | 116 | 104 | 106* |
| 2010 | 123 | 132 | 105 | 109* |
| 2011 | 129 | 135 | 113 | 118* |
| 2012 | 126 | 140 | 110 | 125* |
| 2013 | 145 | 150 | 128 | 168* |
| 2014 | 160 | 172 | 138 | 122* |
| 2015 | 173 | 211 | 147 | 147* |
| 2016 | 169 | 189 | 147 | 159* |
| 2017 | 225 | 246 | 202 | 201* |
| 2018 | 206 | 233* | 202 | 182* |
| 2019 | 250 | 280 | 209 | 253* |
| 2020 | 264 | 272 | 246 | 217* |
| 2021 | 313 | 347 | 258 | 238* |
| 2022 | 302 | 346 | 248 | 297* |
| HJ 1 | 317 | 367 | 260 | 297* |
| HJ 2 | 264 | 295* | 221* | - |

Der hohe Index in 2019 für die sehr gute/ gehobene Lage wird durch eine hochpreisige Liegenschaft neueren Baujahres beeinflusst.

In 2021 und 2022 liegen der Auswertung überall weniger als 25 Fälle zugrunde, in der (sehr) einfachen Lage sogar nur jeweils 2 Fälle, so dass die Aussagekraft eingeschränkt ist.

* weniger als 10 Fälle

**In den Jahren 2006 und 2008 (quadratisch dargestellte Datenpunkte) liegen für Mehrfamilienhäuser mit Baujahr ab 1950 mehr als 10 Fälle vor.



3.8.1.4 Indizes für Eigentumswohnungen

Für die Entwicklung des relativen Kaufpreises [€/m² Wohnfläche] für Eigentumswohnungen ermittelt der Gutachterausschuss Indizes. Sie basieren auf dem Indexwert 100 als Mittelwert der Kaufpreise aus dem Vertragsjahr 2006. Es fließen sämtliche geeignete Transaktionen von unvermieteten Wohnungen, Dachgeschosswohnungen, Atelierwohnungen, Luxuswohnungen, Penthäusern, Maisonnetten und Souterrainwohnungen in Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäusern (inkl. Wohnhochhäuser) mit einem gewerblichen Anteil von maximal 50 % ein. Die Teilmärkte der Eigentumswohnungen sind zusätzlich in Baujahres- und Lagestufen untergliedert.

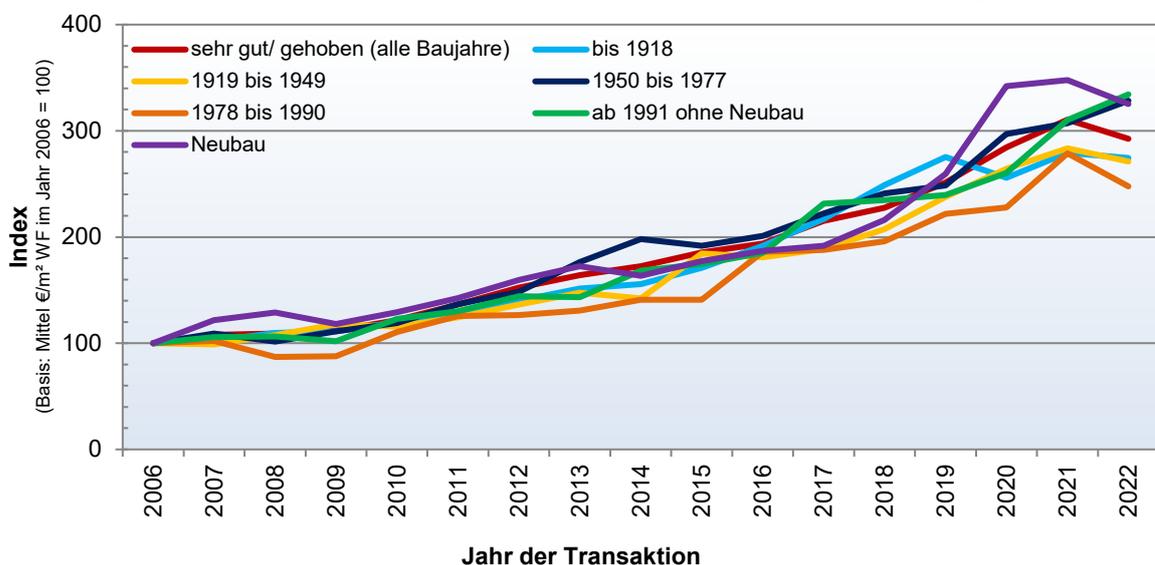
Im Zuge der Anpassung der Baujahresklassen an den Immobilienmarktbericht Deutschland wurden die Daten für die Indizes für Eigentumswohnungen im Marktbericht 2020 neu abgefragt. Die Indizes bis 2019 wurden aus dieser neuen Stichprobe berechnet, sodass sich Änderungen zu den vorherigen Marktberichten ergeben.

3.8.1.4.1 Eigentumswohnungen - sehr gute und gehobene Lage

Bei der Baujahresklasse 1978 bis 1990 wurden in 2018 und 2019 Verkäufe aus einer Liegenschaft mit ungewöhnlicher Kaufpreisgestaltung nicht berücksichtigt. In 2020 wurde in der Baujahresklasse Neubau circa ein Drittel der Transaktionen in einer Liegenschaft verkauft. Zudem liegen alle diese Wohnungen oberhalb des neunten Geschosses.

| | Baujahre | | | | | | |
|------|----------|----------|------------------|------------------|------------------|---------------------|--------|
| | alle | bis 1918 | ab 1919 bis 1949 | ab 1950 bis 1977 | ab 1978 bis 1990 | ab 1991 ohne Neubau | Neubau |
| 2006 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 2007 | 108 | 102 | 99 | 109 | 102 | 106 | 122 |
| 2008 | 109 | 110 | 108 | 102 | 87 | 106 | 129 |
| 2009 | 112 | 111 | 118 | 111 | 88 | 102 | 118 |
| 2010 | 122 | 120 | 116 | 119 | 111 | 123 | 129 |
| 2011 | 137 | 125 | 125 | 137 | 126 | 130 | 142 |
| 2012 | 152 | 140 | 136 | 148 | 127 | 144 | 160 |
| 2013 | 164 | 152 | 148 | 177 | 131 | 143 | 173 |
| 2014 | 172 | 156 | 142 | 198 | 141 | 168 | 163 |
| 2015 | 186 | 171 | 184 | 192 | 141 | 175 | 177 |
| 2016 | 194 | 192 | 181 | 201 | 186 | 185 | 187 |
| 2017 | 215 | 217 | 189 | 222 | 188 | 231 | 192 |
| 2018 | 228 | 249 | 207 | 241 | 196 | 235 | 216 |
| 2019 | 251 | 275 | 238 | 249 | 222 | 240 | 259 |
| 2020 | 284 | 256 | 264 | 297 | 228 | 260 | 342 |
| 2021 | 310 | 279 | 284 | 307 | 279 | 310 | 348 |
| 2022 | 292 | 274 | 271 | 328 | 248 | 334 | 325 |
| HJ 1 | 316 | 283 | 297 | 356 | 251 | 365 | 334 |
| HJ 2 | 259 | 264 | 243 | 289 | 245 | 287 | 286* |

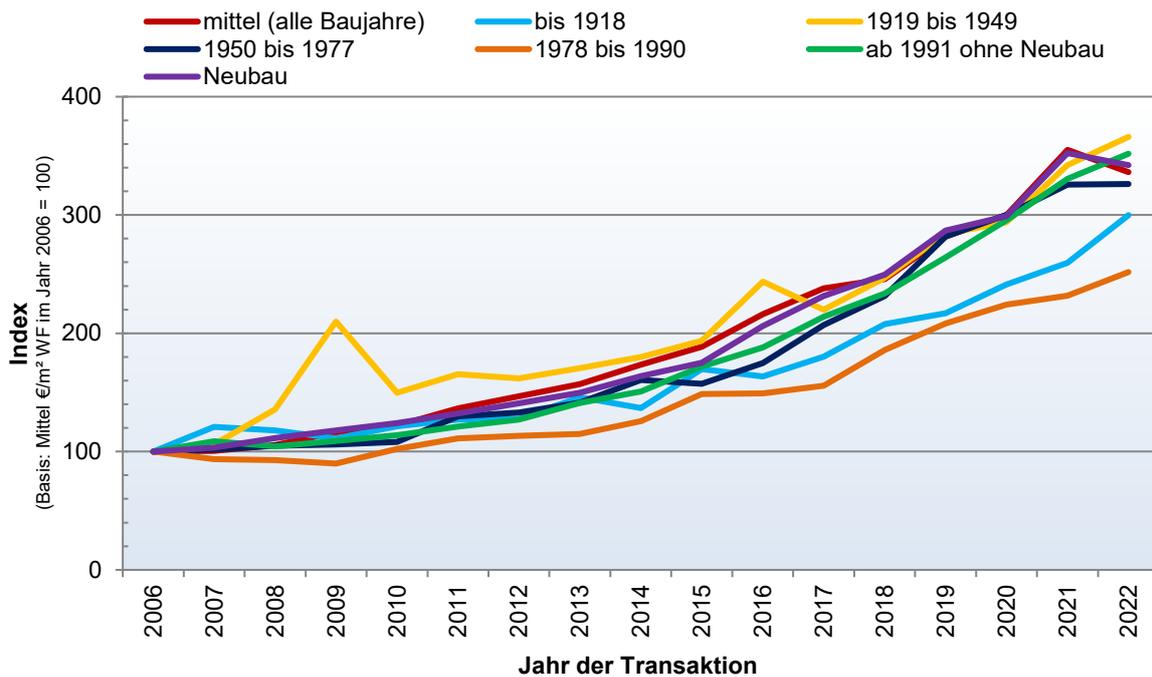
*weniger als 10 Fälle



3.8.1.4.2 Eigentumswohnungen - mittlere Lage

| | Baujahre | | | | | | |
|------|----------|----------|------------------|------------------|------------------|---------------------|--------|
| | alle | bis 1918 | ab 1919 bis 1949 | ab 1950 bis 1977 | ab 1978 bis 1990 | ab 1991 ohne Neubau | Neubau |
| 2006 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 2007 | 101 | 121 | 106 | 102 | 94 | 109 | 103 |
| 2008 | 106 | 118 | 136 | 105 | 93 | 104 | 111 |
| 2009 | 116 | 111 | 210 | 106 | 90 | 109 | 118 |
| 2010 | 122 | 121 | 150 | 108 | 102 | 114 | 124 |
| 2011 | 136 | 127 | 165 | 130 | 111 | 121 | 132 |
| 2012 | 147 | 127 | 162 | 133 | 113 | 127 | 141 |
| 2013 | 157 | 146 | 171 | 141 | 115 | 141 | 150 |
| 2014 | 173 | 137 | 180 | 160 | 126 | 151 | 164 |
| 2015 | 189 | 170 | 194 | 157 | 149 | 172 | 175 |
| 2016 | 216 | 163 | 244 | 175 | 149 | 188 | 206 |
| 2017 | 238 | 180 | 220 | 207 | 156 | 214 | 231 |
| 2018 | 246 | 208 | 247 | 232 | 186 | 234 | 250 |
| 2019 | 282 | 217 | 284 | 282 | 208 | 264 | 287 |
| 2020 | 300 | 241 | 294 | 300 | 224 | 295 | 299 |
| 2021 | 355 | 260 | 342 | 326 | 232 | 331 | 352 |
| 2022 | 336 | 300 | 366 | 326 | 252 | 352 | 342 |
| HJ 1 | 353 | 308 | 413 | 338 | 250 | 364 | 339 |
| HJ 2 | 311 | 284* | 307* | 315 | 254 | 332 | 363 |

*weniger als 10 Fälle



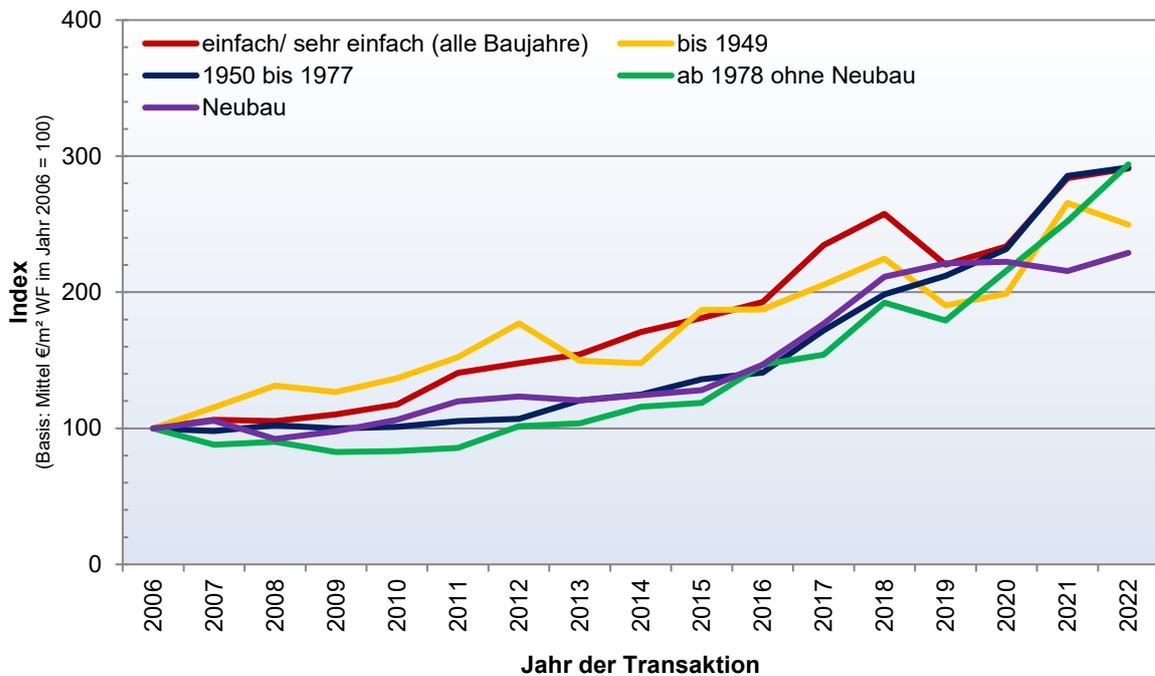
3.8.1.4.3 Eigentumswohnungen – einfache und sehr einfache Lage

Für die Erstellung der Indizes der einfachen und sehr einfachen Lage wurden die Baujahresklassen bis 1918 und 1919 bis 1949 sowie die Baujahresklassen 1978 bis 1990 und ab 1991 ohne Neubau vereinigt, da der Stichprobenumfang ansonsten zu gering ist.

Der Abfall der Indizes in 2019 für die einfache/sehr einfache Lage über alle Baujahre wird stark durch einen Anstieg an hochpreisigen Erstverkäufen aus Neubau in den Jahren 2017 und 2018 beeinflusst. Diese Verkäufe sind in 2019 von den Fallzahlen im Vergleich zu den beiden Vorjahren wieder rückläufig.

| | Baujahre | | | | |
|------|----------|----------|------------------|---------------------|--------|
| | alle | bis 1949 | ab 1950 bis 1977 | ab 1978 ohne Neubau | Neubau |
| 2006 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 2007 | 106 | 115 | 98 | 88 | 106 |
| 2008 | 105 | 131 | 102 | 90 | 92 |
| 2009 | 110 | 127 | 100 | 83 | 98 |
| 2010 | 117 | 137 | 101 | 83 | 106 |
| 2011 | 141 | 152 | 105 | 86 | 120 |
| 2012 | 148 | 177 | 107 | 102 | 123 |
| 2013 | 154 | 150 | 120 | 104 | 121 |
| 2014 | 171 | 148 | 125 | 116 | 124 |
| 2015 | 181 | 187 | 136 | 119 | 128 |
| 2016 | 193 | 187 | 141 | 147 | 147 |
| 2017 | 235 | 206 | 172 | 154 | 177 |
| 2018 | 258 | 225 | 198 | 192 | 211 |
| 2019 | 220 | 190 | 212 | 179 | 221 |
| 2020 | 234 | 199 | 232 | 216 | 222 |
| 2021 | 284 | 266 | 286 | 252 | 215 |
| 2022 | 291 | 250 | 292 | 294 | 229 |
| HJ 1 | 298 | 259* | 293 | 304 | 233 |
| HJ 2 | 282 | 236* | 290 | 283 | 220* |

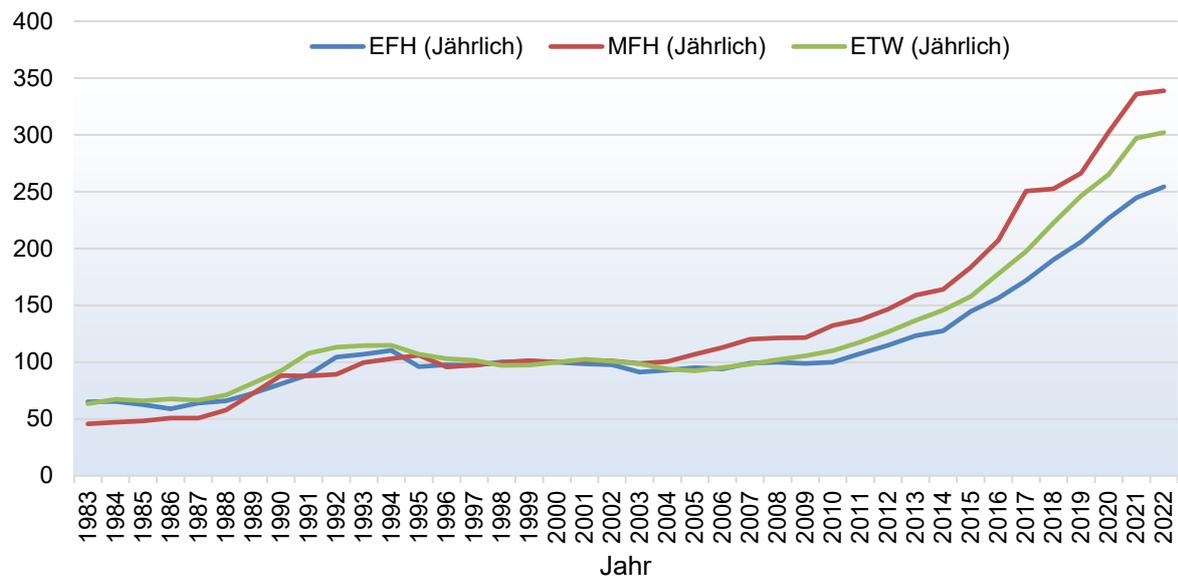
*weniger als 10 Fälle



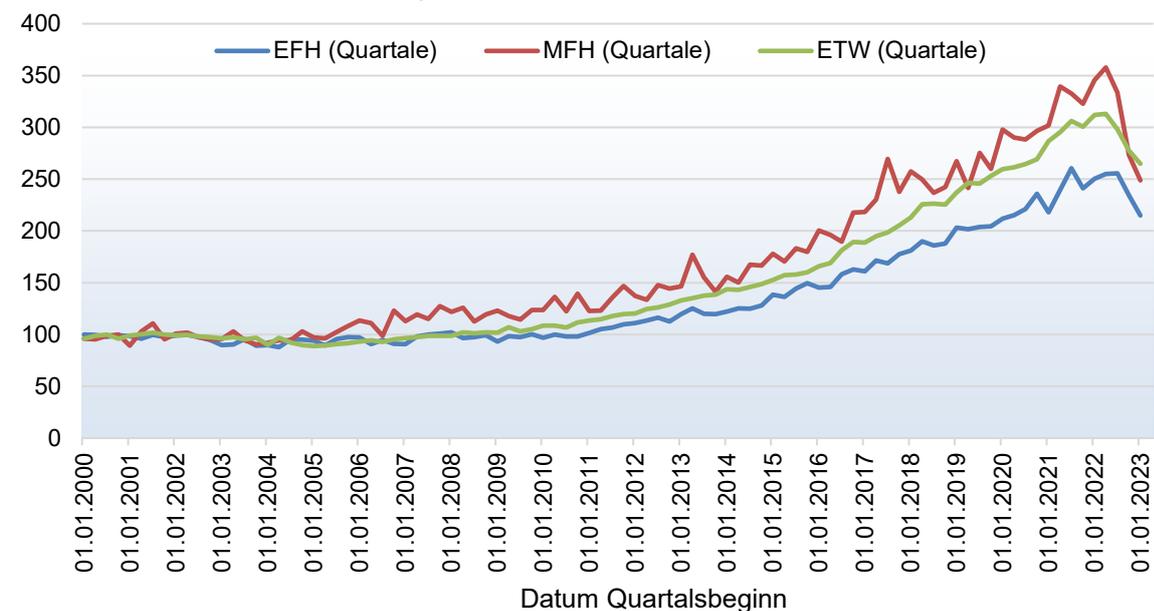
3.8.1.5 Langjährige Indizes

Die Forschungsgruppe von Professor Moritz Schularick am Macrofinance Lab, finanziert durch den Exzellenzcluster ECONtribute, hat uns folgende Langzeitindizes zur Verfügung gestellt. Der Index wurde auf 2000 = 100 ermittelt. Bei den im folgenden dargestellten Indexreihen handelt es sich um einen stadtweiten Index. Er gibt für die drei dargestellten Teilmärkte einen groben Überblick über die Preisentwicklung. Generell empfiehlt der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Verkehrswerten einen stichtagsgezogenen Auszug aus der Kaufpreissammlung, um lokale Besonderheiten berücksichtigen zu können.

Lange Indexreihe (Basis 2000 = 100)
jährlich; ab 1983



Lange Indexreihe (Basis 2000 = 100)
quartalsweise; ab 2000



Lange Indexreihe quartalsweise; ab 1983

| Basis 2000 = 100 | 1981 | | | | 1982 | | | | 1983 | | | | 1984 | | | | 1985 | | | |
|------------------------|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|
| | I. | II. | III. | IV. |
| EFH | | | | | | | | | 70 | 71 | 73 | 63 | 68 | 71 | 72 | 68 | 67 | 70 | 64 | 66 |
| MFH | | | | | | | | | 43 | 44 | 44 | 45 | 46 | 46 | 45 | 45 | 48 | 46 | 45 | 49 |
| ETW | | | | | | | | | 65 | 61 | 66 | 63 | 69 | 70 | 68 | 66 | 65 | 68 | 66 | 66 |
| | 1986 | | | | 1987 | | | | 1988 | | | | 1989 | | | | 1990 | | | |
| EFH | 67 | 63 | 60 | 63 | 64 | 64 | 66 | 64 | 67 | 65 | 68 | 68 | 70 | 74 | 75 | 73 | 78 | 82 | 88 | 81 |
| MFH | 46 | 49 | 49 | 52 | 51 | 46 | 48 | 46 | 55 | 49 | 53 | 58 | 59 | 65 | 73 | 76 | 79 | 78 | 84 | 83 |
| ETW | 65 | 67 | 69 | 69 | 64 | 64 | 68 | 69 | 69 | 69 | 72 | 75 | 77 | 82 | 81 | 87 | 88 | 91 | 91 | 97 |
| | 1991 | | | | 1992 | | | | 1993 | | | | 1994 | | | | 1995 | | | |
| EFH | 90 | 86 | 90 | 94 | 100 | 109 | 108 | 106 | 105 | 104 | 111 | 109 | 113 | 110 | 106 | 120 | 106 | 96 | 98 | 91 |
| MFH | 87 | 72 | 79 | 84 | 82 | 86 | 72 | 88 | 86 | 93 | 90 | 96 | 97 | 95 | 97 | 98 | 104 | 107 | 91 | 101 |
| ETW | 104 | 105 | 108 | 111 | 114 | 111 | 112 | 115 | 109 | 112 | 116 | 116 | 117 | 113 | 113 | 113 | 105 | 102 | 107 | 105 |
| | 1996 | | | | 1997 | | | | 1998 | | | | 1999 | | | | 2000 | | | |
| EFH | 91 | 96 | 99 | 96 | 96 | 97 | 98 | 94 | 96 | 101 | 101 | 100 | 103 | 97 | 102 | 100 | 100 | 100 | 98 | 99 |
| MFH | 91 | 84 | 89 | 97 | 102 | 92 | 94 | 90 | 95 | 95 | 99 | 102 | 98 | 99 | 94 | 102 | 96 | 95 | 99 | 100 |
| ETW | 101 | 102 | 102 | 99 | 100 | 99 | 102 | 98 | 94 | 95 | 94 | 95 | 95 | 94 | 95 | 95 | 96 | 99 | 100 | 96 |
| | 2001 | | | | 2002 | | | | 2003 | | | | 2004 | | | | 2005 | | | |
| EFH | 98 | 96 | 100 | 98 | 99 | 100 | 98 | 95 | 90 | 90 | 96 | 89 | 90 | 88 | 95 | 95 | 94 | 90 | 96 | 97 |
| MFH | 89 | 103 | 111 | 96 | 101 | 102 | 97 | 95 | 96 | 103 | 94 | 90 | 92 | 95 | 94 | 103 | 97 | 96 | 102 | 108 |
| ETW | 99 | 100 | 102 | 100 | 99 | 100 | 98 | 97 | 96 | 97 | 95 | 97 | 90 | 97 | 92 | 90 | 89 | 90 | 91 | 92 |
| | 2006 | | | | 2007 | | | | 2008 | | | | 2009 | | | | 2010 | | | |
| EFH | 97 | 91 | 95 | 91 | 91 | 98 | 100 | 101 | 102 | 96 | 98 | 99 | 93 | 99 | 97 | 100 | 97 | 100 | 98 | 98 |
| MFH | 114 | 111 | 99 | 123 | 113 | 119 | 115 | 127 | 122 | 126 | 113 | 119 | 123 | 118 | 115 | 124 | 124 | 136 | 122 | 139 |
| ETW | 93 | 94 | 93 | 96 | 97 | 97 | 99 | 99 | 99 | 102 | 101 | 102 | 102 | 107 | 103 | 105 | 109 | 109 | 107 | 112 |
| | 2011 | | | | 2012 | | | | 2013 | | | | 2014 | | | | 2015 | | | |
| EFH | 101 | 105 | 107 | 110 | 111 | 114 | 116 | 113 | 120 | 125 | 120 | 120 | 122 | 125 | 125 | 128 | 139 | 136 | 144 | 149 |
| MFH | 123 | 123 | 136 | 147 | 137 | 133 | 148 | 144 | 147 | 177 | 155 | 141 | 156 | 150 | 167 | 166 | 178 | 171 | 183 | 180 |
| ETW | 113 | 115 | 118 | 120 | 120 | 125 | 126 | 129 | 133 | 135 | 138 | 139 | 144 | 143 | 146 | 149 | 153 | 157 | 158 | 160 |
| | 2016 | | | | 2017 | | | | 2018 | | | | 2019 | | | | 2020 | | | |
| EFH | 145 | 146 | 158 | 163 | 161 | 172 | 169 | 178 | 181 | 190 | 186 | 188 | 203 | 202 | 204 | 204 | 212 | 215 | 221 | 236 |
| MFH | 200 | 196 | 190 | 218 | 218 | 230 | 269 | 238 | 258 | 250 | 237 | 242 | 267 | 241 | 275 | 260 | 298 | 290 | 288 | 297 |
| ETW | 166 | 169 | 181 | 189 | 189 | 195 | 199 | 205 | 213 | 226 | 226 | 226 | 237 | 246 | 246 | 253 | 260 | 261 | 265 | 269 |
| | 2021 | | | | 2022 | | | | 2023 | | | | 2024 | | | | 2025 | | | |
| EFH | 218 | 240 | 261 | 241 | 250 | 255 | 256 | 234 | 215 | | | | | | | | | | | |
| MFH | 302 | 339 | 333 | 323 | 346 | 358 | 334 | 273 | 249 | | | | | | | | | | | |
| ETW | 287 | 295 | 306 | 301 | 312 | 313 | 298 | 278 | 265 | | | | | | | | | | | |

3.8.2 Bodenrichtwerte

3.8.2.1 Bodenrichtwertentwicklung

Der Gutachterausschuss Frankfurt hat zuletzt zum 01.01.2022 neue Bodenrichtwerte bestimmt. Diese können im Internet unter bodenrichtwerte.frankfurt.de kostenlos abgerufen werden.

Da die Bodenrichtwerte nur alle 2 Jahre zum 1.1. eines jeden geraden Kalenderjahres bestimmt werden, werden zu Beginn der ungeraden Jahre zusätzliche Marktanalysen durchgeführt. Diese Grundstückswertanalysen stellen keine Bodenrichtwertermittlung dar, da im Gegensatz zur Bodenrichtwertbestimmung hier keine individuellen und lokalen Marktveränderungen beachtet werden. Dennoch können diese Bodenwertentwicklungen für die Gutachtenerstellung herangezogen werden.

Bodenwertentwicklung zum 01.01.2023 (Basis: Bodenrichtwerte 2022)

Büronutzung

| | |
|----------------------|-----------------------|
| City - Bankenviertel | - 10 % |
| City - Westend | - 10 % |
| City - Innenstadt | - 10 % |
| City-Rand | - 15 % |
| Subzentren | Mindestens Wert |
| Sonstige Lagen | für einfaches Gewerbe |

Geschäftslage Einzelhandel (o. Flughafen)

| | |
|------------------|--------|
| Citylage - Ia | - 10 % |
| Citylage - Ib | - 15 % |
| Citylage - Ic | - 20 % |
| Stadtteilzentren | + 0 % |

Gewerbegebiete

| | |
|-------------------------------------|-------|
| Gewerbe, gute Lage (tlw. Handel) | + 0 % |
| Gewerbegebiet (klassisch) | + 0 % |
| Gewerbegebiet (industriell geprägt) | + 0 % |

Geschosswohnungsbaugebiete/ Historisch gewachsene Ortskerne - Ertragswertmarkt

| | |
|--------------------|-------|
| Sehr gute Lage | + 0 % |
| Gehobene Lage | + 0 % |
| Mittlere Lage | + 0 % |
| Einfache Lage | + 0 % |
| Sehr einfache Lage | + 0 % |

Eigenheimgebiete/ Historisch gewachsene Ortskerne - Sachwertmarkt

| | |
|--------------------|-------|
| Sehr gute Lage | + 0 % |
| Gehobene Lage | + 0 % |
| Mittlere Lage | + 0 % |
| Einfache Lage | + 0 % |
| Sehr einfache Lage | + 0 % |

3.8.2.2 Bodenrichtwerte mit Lageklassifizierung

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, angegeben in €/m² und beziehen sich auf die Grundstücksqualität, wie sie in der jeweiligen Bodenrichtwertzone überwiegend anzutreffen ist. Besonderheiten einer einzelnen Liegenschaft können bei der Richtwertermittlung keine Beachtung finden. Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die Kaufpreissammlung.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und werden flächendeckend für das ganze Stadtgebiet ermittelt (§ 196 BauGB).

In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können weder aus der Zonierung der Bodenrichtwerte noch aus den Eintragungen in der Richtwertkarte hergeleitet werden. In Geschosswohnungsbaugebieten können die nachgewiesenen Werte nicht uneingeschränkt für den bebauten Altbestand (Mietwohnungsbau) herangezogen werden, weil die zugrundeliegenden Verkaufspreise überwiegend für Eigentumswohnungsbaumaßnahmen bezahlt wurden. Bei Bestandsobjekten ist der Bodenwert in Abhängigkeit von der Miethöhe ggf. zu variieren.

Die ausgewiesenen Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industriegebiete berücksichtigen nicht eine im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eventuell vorhandene Baumassenzahl. Bei der Bodenrichtwertermittlung findet die Mehrwertsteuer keine Berücksichtigung. Die Bodenrichtwerte werden für eine Grundstücksqualität ohne eine evtl. Belastung durch Altablagerungen ermittelt. Für den Fall, dass solche vorhanden sein sollten, sind die finanziellen Auswirkungen durch Einzelgutachten eines hierfür besonders befähigten Institutes oder Sachverständigen festzustellen. Besonderheiten, wie z. B. Denkmalschutz, Rechte an Grundstücken oder U- und S-Bahn-Unterführungen, werden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für Kleingartenflächen und Freizeitgärten wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke angelegt sind (Zäune, Obstbäume, etc.). Der Aufwuchs ist nicht in den Bodenrichtwerten enthalten.

Lagen

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main nach Nutzungsarten und nach Preisstufen unterschieden. Die preisbildenden Aspekte sind von Käufer zu Käufer unterschiedlich. Es wurde nicht im Einzelfall geprüft, ob die nachfolgenden allgemeinen Kriterien für Wohnlageneinstufungen den jeweiligen Preisstufen des Gutachterausschusses entsprechen:

- Lärmimmissionen
- Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr
- Erreichbarkeit durch den Individualverkehr
- Nähe zu Kita und Schulen
- Wohnumfeldbegrünung
- Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtungen
- Gesellschaftslage
- Attraktivität der Nachbarbebauung
- Parkmöglichkeiten
- Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung
- Kulturelles Angebot
- Gastronomisches Angebot

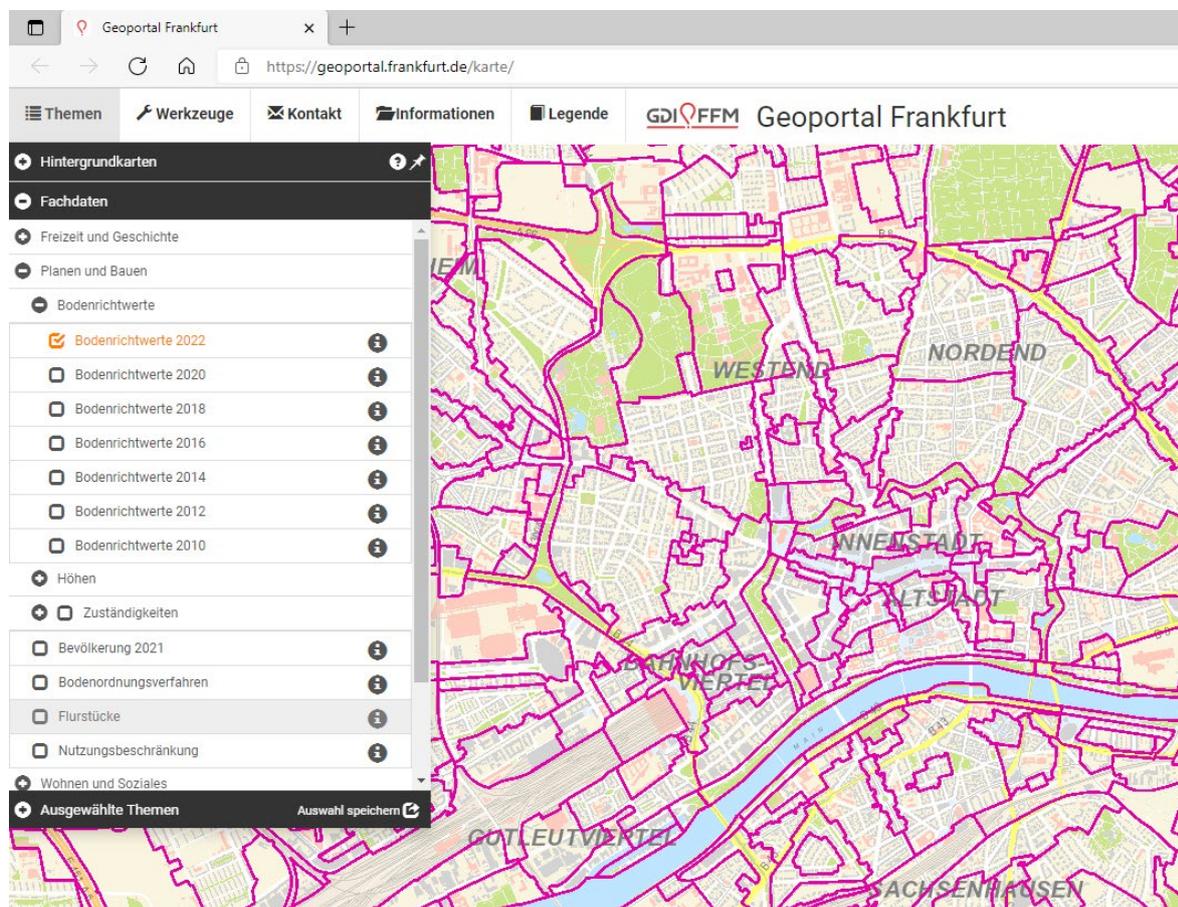
Bei der Darstellung der Bodenrichtwerte geht aus der Zonennummer die Lage (Preisstufe) hervor (dritte Ziffer der „Klammerzahl“ des Bodenrichtwertes, siehe auch Kapitel 3.2, S. 16). Die Lageeinstufung in den Wohnungsbaugebieten erfolgte ausschließlich aufgrund der Bodenrichtwerthöhe. In den gezahlten Kaufpreisen spiegelt sich der Einfluss der wertbildenden Faktoren wider.

Da in den vergangenen Jahren die Preisentwicklung von innenstadtnahen Lagen und von Randlagen zum Teil erheblich voneinander abwich, betrachtet der Gutachterausschuss die beiden Teilmärkte differenziert.

| Büro: | Geschäftslagen: | Wohnen: | Gewerbe: |
|--|---|------------------------|--------------------------------|
| 1 = City – Banken- viertel/ Westend | 1 = Citylage 1a | 1 = sehr gute Lage | 1 = gute Lage (tlw. Handel) |
| 2 = City – Innenstadt | 2 = Citylage 1b | 2 = gehobene Lage | |
| 3 = City – Rand | 3 = Citylage 1c | 3 = mittlere Lage | 3 = klassisch |
| 4 = Subzentren | 4 = Stadtteilzentren | 4 = einfache Lage | |
| 5 = Sonstige Lagen | 5 = sonstige Nah- versorgungsgebiete | 5 = sehr einfache Lage | 5 = industriell geprägt |

Die Bodenrichtwerte 2010 bis 2022 können Sie flurstückgenau und kostenlos im Internet einsehen:

bodenrichtwerte.frankfurt.de



Die Jahrgänge der Bodenrichtwerte können Sie unter Themen > Fachdaten > Planen und Bauen > Bodenrichtwerte einblenden.

Weitere Möglichkeiten, wie Sie Bodenrichtwerte erhalten können, finden Sie im Kapitel 4.3 (Seite 95).

3.8.2.3 Anpassung von Bodenrichtwerten durch Umrechnungskoeffizienten

3.8.2.3.1 Geschosswohnungsbau

Bei den ertragswertorientierten Liegenschaften zeigt sich beim Bodenrichtwert eine Abhängigkeit von der Geschossflächenzahl: Je mehr gebaut werden kann, desto höher sind die Erträge und desto höher ist auch der Bodenwert. Die Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau in Frankfurt am Main werden von Zeit zu Zeit überprüft.

Bei gemischt genutzten Objekten können die Umrechnungskoeffizienten des Geschosswohnungsbaus bedingt angewandt werden. Es ist im Einzelfall zu prüfen, vor allem in Hinblick auf die Mietunterschiede innerhalb des Gebäudes und des Gewerbe-/ Wohnflächenverhältnisses, ob deren Anwendung sachgerecht ist.

Die hier angegebenen Umrechnungskoeffizienten sind bei Stichtagen ab dem 01.01.2017 anzuwenden.

| WGFZ | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 0, | .. | .. | .. | .. | 0,677 | 0,729 | 0,782 | 0,836 | 0,890 | 0,945 |
| 1, | 1,000 | 1,055 | 1,111 | 1,167 | 1,223 | 1,278 | 1,334 | 1,389 | 1,444 | 1,499 |
| 2, | 1,552 | 1,606 | 1,658 | 1,710 | 1,761 | 1,810 | 1,859 | 1,906 | 1,952 | 1,996 |
| 3, | 2,039 | 2,085 | 2,131 | 2,177 | 2,222 | 2,268 | 2,312 | 2,357 | 2,401 | 2,445 |
| 4, | 2,488 | 2,531 | 2,574 | 2,617 | 2,659 | 2,701 | 2,743 | 2,784 | 2,825 | 2,866 |
| 5, | 2,907 | 2,947 | 2,987 | 3,027 | 3,066 | 3,105 | 3,144 | 3,182 | 3,221 | 3,259 |
| 6, | 3,297 | 3,334 | 3,371 | 3,408 | 3,445 | 3,481 | 3,517 | 3,553 | 3,589 | 3,624 |
| 7, | 3,659 | 3,694 | 3,729 | 3,763 | 3,797 | 3,831 | 3,865 | 3,898 | 3,931 | 3,964 |
| 8, | 3,997 | 4,029 | 4,062 | 4,094 | 4,125 | 4,157 | 4,188 | 4,219 | 4,250 | 4,281 |
| 9, | 4,311 | 4,341 | 4,371 | 4,401 | 4,431 | 4,460 | 4,489 | 4,518 | 4,547 | 4,575 |

Die Auswertung der Kaufverträge sowie die Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten erfolgen auf der Grundlage der Definition des § 16 Absatz 4 ImmoWertV:

Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

Bei Umrechnungen auf WGFZ - Werte unter 0,8 ist zu prüfen, ob nicht die Anwendung von Regelgrundstücken bezogen auf eine WGFZ von z. B. ortsüblich 0,8 zu sachgerechteren Ergebnissen führt. Auch wird bei zu extremen Umrechnungen ggf. bereits der Bodenwert des Sachwertmarktes unterschritten. Dies ist nicht marktgerecht.

Sachverständige haben bei unterirdischen Geschossen (z. B. Tiefgarage) zu prüfen, ob die Erträge des Untergeschosses im Vergleich zu den Erträgen der Vollgeschosse so relevant sind, dass die wertmäßige Auswirkung dieser unterirdischen Flächen in den BOG anzusetzen sind. Gleiches gilt, sofern sich im Untergeschoss Wohnräume oder Büro/Handelsflächen befinden. Eine Anrechnung auf die WGFZ erfolgt aufgrund der neuen ImmoWertV nicht mehr.

3.8.2.3.2 Büroflächen

Im Bürosektor werden alle Bodenrichtwerte in Bezug auf die WGFZ linear umgerechnet. Verdoppelt sich z. B. die Geschossflächenzahl, so verdoppelt sich ebenfalls der Bodenrichtwert. Diese Abhängigkeit hält der Gutachterausschuss in guten Bürolagen bis zu einer Geschossflächenzahl von ca. 5,0 für sachgerecht.

Bei einer Hochhausbebauung mit einer Geschossflächenzahl über 5,0 führen erhöhte Baukosten und eine Verringerung des Verhältnisses der Nutzfläche zur Bruttogeschossfläche zu einer Reduzierung der Bodenwerterhöhung (s. a. Veröffentlichung Debus: GFZ-Umrechnungskoeffizienten für Bürohochhäuser, GuG 5-2000, S. 279 ff, ergänzt durch Veröffentlichung Debus: Aktuelle Hinweise zur Bewertung von Bürohochhäusern, GuG 1/2014 S. 16 ff). Hierbei ist zu beachten, dass die wichtigste Einflussgröße der Umrechnung (parabelförmig) in der jeweiligen Miethöhe liegt. In nicht so guten Bürolagen endet die Steigung der dort dargestellten Parabel wesentlich eher.

In einfachen Bürolagen ist die lineare Umrechnung nur bis zu einer WGFZ von 2,5 vorzunehmen. Für einfache Bürolagen empfiehlt der Gutachterausschuss die folgenden Umrechnungskoeffizienten. Zu den einfachen Bürolagen zählen die Bodenrichtwerte mit den Zonen-Nr. 4640xxxx und 4650xxxx, somit auch Niederrad und Mertonviertel.

Die folgende Tabelle ist für Richtwerte ab dem 01.01.2022 anzuwenden:

| WGFZ | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 0, | .. | .. | .. | .. | .. | 0,500 | 0,600 | 0,700 | 0,800 | 0,900 |
| 1, | 1,000 | 1,100 | 1,200 | 1,300 | 1,400 | 1,500 | 1,600 | 1,700 | 1,800 | 1,900 |
| 2, | 2,000 | 2,100 | 2,200 | 2,300 | 2,400 | 2,500 | 2,568 | 2,633 | 2,695 | 2,758 |
| 3, | 2,818 | 2,880 | 2,943 | 3,008 | 3,070 | 3,133 | 3,193 | 3,255 | 3,318 | 3,378 |
| 4, | 3,438 | 3,495 | 3,555 | 3,615 | 3,673 | 3,730 | 3,788 | 3,845 | 3,903 | 3,958 |
| 5, | 4,015 | 4,070 | 4,125 | 4,180 | 4,235 | 4,288 | 4,343 | 4,395 | 4,450 | 4,503 |

3.8.2.3.3 Eigenheimnutzung

Im Sektor „Einfamilienhausgrundstücke“ hält der Gutachterausschuss es für sachgerecht, bei Reihenmittelhäusern die Bodenrichtwerte bis zu 250 m² Grundstücksfläche anzuwenden, bei Doppelhaushälften oder Reihenendhäusern bis zu 400 m² und bei üblich ausgestatteten freistehenden Einfamilienhäusern bis zu 550 m².

Im Regelfall wird die darüberhinausgehende Grundstücksfläche im Innenbereich als sogenanntes Hinterland mit einem Drittel des Baulandwertes veranschlagt; fällt diese die Durchschnittsgröße überschreitende Fläche in den Außenbereich, so wird in aller Regel ein Bodenwert für Freizeitgrundstücke von ca. 50 € in Ansatz gebracht. Diese Hinterlandansätze kommen allerdings nur dann in Betracht, falls keine weitergehende bauliche Nutzung des Grundstückes zulässig ist.

In Gebieten mit villenartiger Bebauung wird bis zu einer Grundstücksgröße von 1.000 m² der volle Bodenrichtwert angesetzt. Für darüberhinausgehende Grundstücksflächen sind die o. a. Ausführungen entsprechend anzuwenden.

Eine ausschließliche Orientierung an der aktuell aufstehenden Bebauung ist nicht sachgerecht; die Charakteristik des Gebietes ist ebenfalls zu berücksichtigen.

3.8.2.3.4 Einzelhandel

Die folgenden Ausführungen wurden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main im November 2021 beraten. Die Bodenrichtwerte 2022 wurden im Bereich Einzelhandel auf dieser Basis beschlossen.

Umrechnungskoeffizienten für die Bodenrichtwerte des Teilmarkts Einzelhandel sind nicht wie im Teilmarkt Büro oder Wohnen über Verkäufe von unbebauten Objekten ableitbar.

Besonderheit bei Handelsimmobilien:

- Im Einzelhandel ist das Erdgeschoss mit großer Frontseite zur Einkaufsstraße und mit einer geringen Tiefe wegen der Laufkundschaft am ertragsreichsten.

- Wegen der (ertragsbringenden) Bedeutung des Erdgeschosses sind Bodenrichtwert-Umrechnungen über die Ertragsverhältnisse (unterschiedlich klassifiziert durch die Lage im Geschoss und die Zonierung im Erdgeschoss) im Gegensatz zu der reinen baulichen Ausnutzung (die i. d. R. nur ansteigt durch eine Aufstockung in den obersten Geschossen) laut bundesweiter Umfrage in mehreren Städten Standard.

Ausgehend von einer kompletten Bebauung der Grundstücksfläche (GRZ = 1) finden die Differenzen in der baulichen Ausnutzung ausschließlich in den obersten Stockwerken statt.

Es wurde das Schichtverfahren angewendet, bei dem der Bodenwert im Verhältnis des jeweiligen Geschossertrages zum Gesamtertrag auf die einzelnen Geschosse aufgeteilt wird.

- Modellannahmen** für den Tabellenwert des angegebenen WGFZ- Zu- / Abschlags pro Δ WGFZ 1,0:
- komplette Überbauung des Teilgrundstücks (GRZ = 1,0)
 - gleiche Fläche pro Stockwerk, d. h. ein Geschoss entspricht Δ WGFZ 1,0
 - 5 Obergeschosse
 - 10 m Straßenfront (Eingang/Schaufenster) im EG
 - 20 m Ladentiefe im EG
 - UG nur in City 1a-Lage als weiteres Geschoss mit Baukosten, Ertrag (Miete für Einzelhandel) und als Δ WGFZ 1,0 berücksichtigt
 - Nutzung: UG (1a), EG und 1. OG: Einzelhandel
 - Nutzung: ab 2. OG Einzelhandel (1a) bzw. Praxis/ Büro/ Wohnung

Umrechnungskoeffizient je Teilmarkt und Abweichung von Δ WGFZ 1,0 [€/m²]:

| Teilmärkte im Einzelhandel | linearer Änderungswert je abweichende WGFZ 1,0 (ermittelt durch das Schichtverfahren) | Anwendungsbereich |
|--|---|-------------------|
| City 1a | 1.800 €/m ² | WGFZ zw. 3,0-8,0 |
| City 1b – Bereich Roßmarkt bzw. Konstablerwache (4520) | | |
| City 1b | 760 €/m ² | WGFZ zw. 3,0-8,0 |
| City 1c | 730 €/m ² | WGFZ zw. 2,0-6,0 |
| dezentrale Einkaufslagen | 1.000 €/m ² | WGFZ zw. 1,5-4,0 |
| sonstige Nahversorgungsgebiete | Umrechnungskoeffizienten des Geschosswohnungsbaus | |

Anwendung: Die Umrechnungskoeffizienten sollen in der Annahme angewendet werden, dass die Änderungen in der baulichen Auslastung (WGFZ) ausschließlich in den Obergeschossen (ab dem 2. OG) stattfinden.

Es wird von einer Mindestbebauung ausgegangen. Daher sind die Umrechnungsbereiche bzw. Anwendungsbereiche beschränkt.

Berechnung Bodenrichtwert (Teilmarkt Einzelhandel):

$$\text{WGFZ Bewertungsobjekt} - \text{WGFZ Bodenrichtwertzone} = \Delta\text{WGFZ}$$

$$\text{BRW} + (\Delta\text{WGFZ} \times \text{Umrechnungskoeffizient}) = \text{individueller BRW}$$

Beispiel 1: City 1a; z. B. BRW-Zone 4510; BRW 32.000 €/m² bei WGFZ 5,0; Bewertungsobjekt: WGFZ 4,2; Koeffizient = 1.800 €/m²

$$\text{WGFZ } 4,2 - \text{WGFZ } 5,0 = \Delta\text{WGFZ } -0,8$$

$$32.000 \text{ €/m}^2 + (-0,8 \times 1.800 \text{ €/m}^2) = 30.560 \text{ €/m}^2$$

Beispiel 2: dezentrale Einkaufslagen; z. B. BRW-Zone 4540; BRW 3.800 €/m² bei WGFZ 2,5; Bewertungsobjekt: WGFZ 3,2; Koeffizient = 1.000 €/m²

$$\text{WGFZ } 3,2 - \text{WGFZ } 2,5 = \Delta\text{WGFZ } +0,7$$

$$3.800 \text{ €/m}^2 + (0,7 \times 1.000 \text{ €/m}^2) = 4.500 \text{ €/m}^2$$

Umrechnungskoeffizienten Frankfurt sonstige Nahversorgungsgebiete (BRW-Zonen 4550):

- In den Zonen der sonstigen Nahversorgungsgebiete ist die Bebauung i. d. R. harmonisch in unmittelbar angrenzende Wohngebiete integriert.
- Durch Einzelhandel im Erdgeschoss und Praxen/Wohnungen in den Obergeschossen besteht ggf. zwar noch immer ein geringes Ungleichgewicht in den Geschosserträgen – dennoch ist von einer erheblichen Wertsteigerung bei einer möglichen Gebäudeaufstockung bedingt durch eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung (WGFZ) auszugehen.
- Das Ungleichgewicht der Geschosserträge ist nicht so prägnant wie in den reinen Einzelhandelsgebieten der Innenstadtzonen City 1a – 1c. Die Abhängigkeit der baulichen Ausnutzung (WGFZ) wird in Analogie zu den Geschosswohnungsbaugebieten gesehen.
- Es empfiehlt sich als Umrechnungskoeffizienten für Zonen der sonstigen Nahversorgungsgebiete die Umrechnungskoeffizienten des Wohnungsbaus anzunehmen (s. 3.8.2.3.1, S. 51).

- Berücksichtigung von Sonderfällen:**
- unterschiedliche Geschossflächen
 - unterschiedliche Bauteile
 - inhomogene bauliche Auslastung des Flurstücks

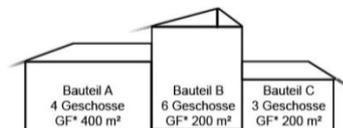
In der Annahme, dass ein Flurstück durch mehrere Bauteile mit unterschiedlichen Geschossanzahlen bebaut ist, lässt sich das Flurstück in mehrere Teilbereiche untergliedern. Für diese Teilflächen sind flurstücksanteilig WGFZ-abhängige Bodenrichtwerte zu ermitteln. Durch die gewichtete Summe der Teil-Bodenrichtwert-Abschnitte ergibt sich ein Bodenrichtwert für das gesamte Flurstück. Die Gewichte ergeben sich aus dem prozentualen Verhältnis der Flächen der Teilabschnitte zu der Flurstücksfläche.

Beispiel 3: City 1b; Bodenrichtwert 5.600 €/m² bei WGFZ 4,0; Grundstücksfläche = 1.000 m² (insgesamt); 800 m² Grundstücksfläche bebaut; Koeffizient = 760,- €/m²

Querschnitt:



Längsschnitt



* GF = Geschossfläche pro Geschoss

für Bauteil A (ΔWGFZ 0,0): BRW-Umrechnung auf WGFZ 4,0 (entspricht 4 Geschossen o. UG)
 für Bauteil B (ΔWGFZ +2,0): BRW-Umrechnung auf WGFZ 6,0 (entspricht 6 Geschossen o. UG)
 für Bauteil C (ΔWGFZ -1,0): BRW-Umrechnung auf WGFZ 3,0 (entspricht 3 Geschossen o. UG)

für Bauteil A (ΔWGFZ 0,0): 5.600 €/m² + 0,0 x 760 €/m² = 5.600 €/m² Teil-Grundstück Bauteil A
 für Bauteil B (ΔWGFZ +2,0): 5.600 €/m² + 2,0 x 760 €/m² = 7.120 €/m² Teil-Grundstück Bauteil B
 für Bauteil C (ΔWGFZ -1,0): 5.600 €/m² - 1,0 x 760 €/m² = 4.840 €/m² Teil-Grundstück Bauteil C
 unbebaute Fläche = 0 €/m²

Ermittlung der gewichteten Summe der Bodenrichtwerte der Teilabschnitte Bauteil A-C

Grundfläche Bauteil A entspricht 50% der überbauten Flurstücksfläche
 Grundfläche Bauteil B entspricht 25% der überbauten Flurstücksfläche
 Grundfläche Bauteil C entspricht 25% der überbauten Flurstücksfläche

5.600 €/m² x 0,5 + 7.120 €/m² x 0,25 + 4.840 €/m² x 0,25 = **5.790 €/m² bebaute Fläche**

3.8.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 BauGB) sind gemäß § 21 Absatz 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurden i. d. R. die von den Erwerbern mitgeteilten Ertragsverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt zugrunde gelegt.

Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden wurde auf der Basis der Veröffentlichungen von Jones Lang LaSalle geprüft, ob die Mieten marktüblich erzielbar sind. Bei erheblichen Abweichungen von tatsächlich und marktüblich erzielbarer Miete wurde die marktüblich erzielbare Miete der Liegenschaftszinssatzermittlung zugrunde gelegt. Bei leerstehenden oder teilweise leerstehenden problembehafteten Objekten – vor allem Büroobjekte - wurde eine Vermietungsphase von bis zu drei Jahren dahingehend berücksichtigt, dass der Kaufpreis um diese Leerstandsphase bereinigt wurde. Over-/Underrentberechnungen wurden im Hinblick auf die Miethöhe mit einem Zinssatz von 4 % vorgenommen. Bei strukturellem Leerstand werden diese Flächen im Ertrag nicht berücksichtigt. Dennoch erforderliche Bewirtschaftungskosten für diese Flächen werden in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete von Wohnungen wurde die tatsächliche Miete des jeweiligen Objektes herangezogen. Diese Ist-Mieten wurden je nach Vertragsdatum auf Basis des jeweils gültigen Frankfurter Mietspiegels auf Marktüblichkeit überprüft. Bei nur geringer Abweichung zwischen tatsächlicher Miete und Miete gemäß Mietspiegel wurde die Ist-Miete angehalten.

Bei niedrigen Ist-Mieten wurden die rechtlich zulässigen Mieten in Ansatz gebracht und unter Anwendung der Mietsteigerungsmöglichkeiten ein entsprechender Underrent ermittelt. Lag die Miete um mehr als 20 % oberhalb des Frankfurter Mietspiegels, so wurde die Miete häufig auf Mietspiegelhöhe plus 20 % reduziert. Falls eine überhöhte Miete allerdings als marktüblich angesehen wird (beste Lage Stilaltbau oder Ähnliches), so wurde auch diese Miete zugrunde gelegt. Bei der Verkehrswertermittlung empfiehlt der Gutachterausschuss in solchen Fällen eine Overrent-Berechnung oder eine sachgerechte Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes.

Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum (3.8.3.6, S. 59 und 3.8.3.7, S. 61 f.) wurden alle Mieten auf Basis des Mietspiegels 2022 ermittelt. Die durch die HMietBgv eingeführten Regelungen (Mietpreisbremse) fanden keine Beachtung.

Bei Mehrfamilienhäusern mit und ohne Gewerbe wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren in Ansatz gebracht, bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Geschäftshäusern lag der Kaufvertragsauswertung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde.

Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Anlage 3 ImmoWertV ermittelt (ab 2019 zzgl. 0,5 % sonstige, nicht umlegbare Kosten). Die Auswertung der Verkaufsfälle erfolgte aufgrund der Angaben der Eigentümer. Die angegebenen Wohnflächen oder Büroflächen wurden auf Plausibilität überprüft, aber nicht exakt nachgerechnet. Daher kann nicht davon ausgegangen werden, dass bei allen Angaben über die Bürofläche die gif-Richtlinie zugrunde liegt.

Sehr niedrige Liegenschaftszinssätze oder sogar negative Liegenschaftszinssätze erschweren eine nachvollziehbare sinnvolle Anwendung des Ertragswertverfahrens. In diesen Teilmärkten wird dringend das Vergleichswertverfahren empfohlen! - Falls dennoch das Ertragswertverfahren herangezogen wird und Bewertungsparameter in Abweichungen zu der ImmoWertV verwandt werden, stellen die in Kapitel 3.8.8 (ab S. 88) ermittelten Nettoanfangsrenditen eine gute Kontrollmöglichkeit des ermittelten Verkehrswertes dar.

Die folgenden Liegenschaftszinsermittlungen wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte 2022 vorgenommen, die Liegenschaftszinssätze wurden unabhängig vom Vertragsjahr entsprechend angepasst. Die Stichprobenbereinigung wurde für 2022 und die Halbjahre jeweils getrennt vorgenommen.

3.8.3.1 Büronutzung

(bebaute Grundstücke, Büro und Verwaltung, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2021 u. 2022**)

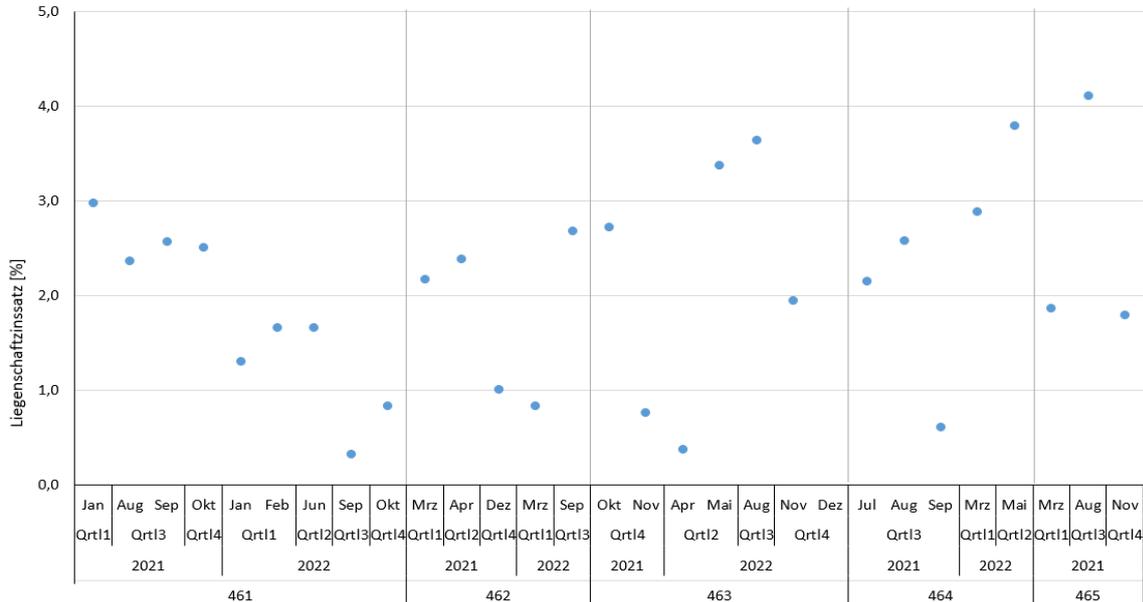
| | BRW – schlüssel ¹ | Anzahl | Mittelwert [%] | Minimum [%] | Maximum [%] | Median [%] | Standardabweichung | Mittlere RND [Jahre] | Mittlere Nutzfläche [m ²] |
|-------------------------|------------------------------|--------|----------------|-------------|-------------|------------|--------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Bankenviertel/ Westend/ | 461 | 11 | 2,1 | 0,8 | 3,2 | 2,0 | 0,8 | 34 | 8.076 |
| City-Innenstadt | 462 | 5 | 1,8 | 0,8 | 2,7 | 2,2 | 0,8 | 31 | 7.815 |
| City-Rand | 463 | 7 | 1,7 | -0,9 | 3,6 | 1,9 | 1,7 | 31 | 6.383 |
| Subzentren | 464 | 8 | 2,4 | -0,7 | 5,9 | 2,5 | 2,1 | 42 | 8.497 |
| Sonstige Lagen | 465 | 3 | 2,6 | 1,8 | 4,1 | 1,9 | 1,3 | 41 | 6.381 |

¹Entspricht den ersten drei Ziffern der BRW-Zonennummer

Die zugrunde gelegten Veräußerungen fanden in den Jahren 2021 und 2022 statt. Nach Auffassung des Gutachterausschusses stellen diese allerdings nicht immer die aktuelle Marktlage dar (Stichprobenumfang, etc.). Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2022 gerechnet!

2021 wurden rund ein Drittel mehr Kaufverträge beurkundet als im Jahr 2022. Während in der City-Rand-Lage ein höherer Anteil der Verkäufe aus dem Jahr 2022 stammt, wurden in den sonstigen Lagen keine Objekte in 2022 ausgewertet.

Entwicklung der Zinssätze über die Jahr 2021 und 2022 bei Büro- und Verwaltungsobjekte



Hinweis: Negative Liegenschaftszinssätze wurden in der Grafik nicht dargestellt

Um die aktuelle Marktlage zu beurteilen, ist oftmals eine aktuelle Abfrage aus der Kaufpreissammlung erforderlich. Hierbei können auch die objektspezifischen Besonderheiten bei Vertragsabschluss (Miethöhe, Leerstand, etc.) als Wertindikator berücksichtigt werden.

Ein Vergleich mit den Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz wird empfohlen. Diese waren bisher als Anlage dem Immobilienmarktbericht beigelegt und werden ab 2022 als eigenständiges Dokument veröffentlicht. Sie können den Bericht im Internet kostenfrei herunterladen:

www.gutachterausschuss.frankfurt.de > Erbschaft-/ Schenkungsteuer

3.8.3.2 Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung

(bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnung), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2021 und 2022**)

| Lage | Anzahl | Mittelwert [%] | Minimum [%] | Maximum [%] | Median [%] | Standardabweichung | Mittlere RND [Jahre] | Mittlere Wohnfläche [m ²] |
|--------------------------|--------|----------------|-------------|-------------|------------|--------------------|----------------------|---------------------------------------|
| 2021 und 2022 | | | | | | | | |
| sehr gut | 13 | 2,1 | 1,0 | 3,3 | 2,3 | 0,7 | 32 | 662 |
| gehoben | 58 | 2,0 | 0,3 | 3,7 | 2,0 | 0,8 | 32 | 583 |
| mittel | 67 | 1,8 | 0,2 | 3,8 | 1,8 | 0,9 | 33 | 638 |
| einfach/ sehr einfach | 30 | 1,6 | 0,1 | 3,1 | 1,4 | 0,9 | 32 | 403 |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | | | |
| sehr gut | 3 | 1,1 | 1,0 | 1,2 | 1,1 | 0,1 | 36 | 719 |
| gehoben | 14 | 1,8 | 0,8 | 2,6 | 1,7 | 0,6 | 34 | 660 |
| mittel | 22 | 1,6 | 0,2 | 3,0 | 1,4 | 0,9 | 34 | 837 |
| einfach/ sehr einfach | 6 | 1,7 | 1,0 | 2,7 | 1,3 | 0,8 | 32 | 422 |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | | | |
| sehr gut | 5 | 2,8 | 2,5 | 3,3 | 2,7 | 0,3 | 31 | 737 |
| gehoben | 9 | 2,9 | 1,8 | 4,0 | 3,0 | 0,9 | 31 | 564 |
| mittel | 10 | 2,7 | 1,5 | 3,8 | 2,8 | 0,7 | 36 | 653 |
| einfach/ sehr einfach | 6 | 1,9 | 0,9 | 3,1 | 1,5 | 0,8 | 29 | 500 |

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2022 gerechnet!

Die Regel „je besser die Lage, je niedriger der Liegenschaftszinssatz“ trifft im Allgemeinen auch in Frankfurt am Main zu. Da teilweise, vor allem in besseren Lagen, auch Mieten bezahlt werden, die über den aktuellen ortsüblichen Mieten liegen, trägt diese Tatsache mit dazu bei, dass die Erträge dieser Immobilien ein höheres Risiko (höheren Liegenschaftszinssatz) aufweisen. Im Liegenschaftszinssatz schlägt sich auch die Mietsteigerungsfähigkeit der jeweiligen Immobilie nieder.

3.8.3.3 Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung

(bebaute Grundstücke, MFH (gem. genutzt), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2021 und 2022**)

| Lage | Anzahl | Mittelwert [%] | Minimum [%] | Maximum [%] | Median [%] | Standardabweichung | Mittlere RND [Jahre] | Mittlere Wohn-/Nutzfläche [m ²] |
|--------------------------|--------|----------------|-------------|-------------|------------|--------------------|----------------------|---|
| 2021 und 2022 | | | | | | | | |
| sehr gut | 9 | 2,0 | 1,4 | 2,5 | 2,0 | 0,4 | 33 | 717 |
| gehoben | 28 | 2,4 | 1,4 | 3,6 | 2,3 | 0,7 | 31 | 740 |
| mittel | 45 | 1,7 | -0,4 | 3,8 | 1,8 | 1,0 | 34 | 929 |
| einfach/ sehr einfach | 27 | 1,5 | -1,3 | 4,7 | 1,1 | 1,3 | 31 | 765 |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | | | |
| sehr gut | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| gehoben | 8 | 2,2 | 1,4 | 3,4 | 2,0 | 0,7 | 31 | 784 |
| mittel | 15 | 1,2 | -0,9 | 2,5 | 1,6 | 1,1 | 33 | 1.386 |
| einfach/ sehr einfach | 5 | 2,4 | 0,7 | 5,6 | 1,7 | 2,0 | 31 | 750 |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | | | |
| sehr gut | 2 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| gehoben | 7 | 3,1 | 2,4 | 3,6 | 3,4 | 0,5 | 31 | 671 |
| mittel | 5 | 2,7 | 2,0 | 3,8 | 2,8 | 0,8 | 36 | 1.187 |
| einfach/ sehr einfach | 6 | 0,6 | -1,5 | 2,1 | 0,8 | 1,3 | 33 | 671 |

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2022 gerechnet!

Die dargestellten Mittelwerte der Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser im 1. und 2. Halbjahr 2022 in einfachen und sehr einfachen Lagen spiegeln nicht das allgemeine

Marktgeschehen wider. Mittelwerte aus weniger als 10 Verkäufen sind stets einer besonders kritischen Prüfung zu unterziehen: Für solche Daten wird generell ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

Die Erläuterungen zu Kapitel 3.8.3.2, S. 57 (Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung) finden hier ebenfalls Anwendung.

3.8.3.4 Handel

(bebaute Grundstücke, Handel, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2021 und 2022**)

Verkäufe von primär handelsgeprägten Objekten in den Einkaufslagen liegen nur vereinzelt vor. Sollten diese Daten benötigt werden, wird ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen. Ein Vergleich mit den Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz (Download kostenfrei im Internet unter www.gutachterausschuss.frankfurt.de > [Erbschaft-/ Schenkungsteuer](#)) wird nahegelegt.

| Lage | Anzahl | Mittelwert [%] | Minimum [%] | Maximum [%] | Median [%] | Standardabweichung | Mittlere RND [Jahre] | Mittlere Nutzfläche [m ²] |
|------------|--------|----------------|-------------|-------------|------------|--------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Alle Lagen | 4 | 0,6 | -0,3 | 1,4 | 0,6 | 0,7 | 37 | 1.327 |

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2022 gerechnet!

2021 und 2022 wurden jeweils 2 Transaktionen beurkundet.

3.8.3.5 Gewerbe

(bebaute Grundstücke, Gewerbe, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2021 und 2022**)

| Lage | Anzahl | Mittelwert [%] | Minimum [%] | Maximum [%] | Median [%] | Standardabweichung | Mittlere RND [Jahre] | Mittlere Nutzfläche [m ²] |
|------------|--------|----------------|-------------|-------------|------------|--------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Alle Lagen | 10 | 1,1 | -1,4 | 3,2 | 1,3 | 1,7 | 20 | 2.357 |

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2022 gerechnet!

Es liegen nur wenige Verkäufe im gewerblichen Sektor vor. Minimum und Maximum bilden das breite Spektrum dieser Transaktionen ab. Sollten diese Daten benötigt werden, wird ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

2021 und 2022 wurden jeweils 5 Transaktionen beurkundet.

3.8.3.6 Einfamilienwohnhäuser

(Bebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen, geeignete Kaufverträge, **Daten 2022**)

Wohnfläche 60 bis 250 m², Grundstücksfläche 100 bis 1.000 m²,
Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024) Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 3,30 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV
0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Für Einfamilienhäuser werden auch Nettoanfangsrenditen (s. Kapitel 3.8.8.2, S. 91) ermittelt, die ebenfalls zur Orientierung herangezogen werden können).

3.8.3.6.1 Zentrale Lage

(100%-Stichprobe)

| Baujahr | Anzahl | Mittelwert [%] | Minimum [%] | Maximum [%] | Median [%] | Standardabweichung | Restnutzungsdauer (RND) |
|-------------|--------|----------------|-------------|-------------|------------|--------------------|-------------------------|
| Alle | 6 | -0,4 | -1,3 | 0,7 | -0,6 | 0,7 | .. |

Hierbei handelt es sich überwiegend um Baujahre vor 1949 in sehr guter Lage im nordwestlichen Innenstadtbereich. Die eingeflossenen Gebäude besitzen eine mittlere Wohnfläche von 164 m² sowie eine mittlere Grundstücksgröße von 273 m².

3.8.3.6.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

(90%-Stichprobe)

| Baujahr | Anzahl | Mittelwert [%] | Minimum [%] | Maximum [%] | Median [%] | Standardabweichung | Restnutzungsdauer (RND) |
|--------------------------|--------|----------------|-------------|-------------|------------|--------------------|--|
| 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 35 | -0,1 | -2,1 | 2,3 | 0,0 | 1,2 | 25 Jahre |
| 1950 - 1977 | 34 | 0,3 | -1,6 | 2,6 | 0,2 | 1,1 | 30 Jahre |
| 1978 - 1990 | 6 | 0,2 | -0,6 | 0,7 | 0,3 | 0,5 | RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr) |
| ab 1991 o. Neubau | 7 | 1,5 | 0,4 | 2,3 | 1,5 | 0,8 | |
| Neubau | 2 | .. | .. | .. | .. | .. | |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 11 | -0,3 | -1,3 | 0,7 | -0,5 | 0,6 | 25 Jahre |
| 1950 - 1977 | 15 | 0,1 | -2,1 | 2,2 | 0,0 | 1,1 | 30 Jahre |
| 1978 - 1990 | 5 | 0,2 | -0,6 | 0,7 | 0,4 | 0,5 | RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr) |
| ab 1991 o. Neubau | 4 | 1,2 | 0,4 | 2,3 | 1,0 | 0,9 | |
| Neubau | 2 | .. | .. | .. | .. | .. | |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 27 | 0,1 | -2,6 | 2,5 | 0,1 | 1,6 | 25 Jahre |
| 1950 - 1977 | 22 | 0,3 | -1,6 | 2,6 | 0,2 | 1,3 | 30 Jahre |
| 1978 - 1990 | 2 | 1,8 | 0,3 | 3,3 | 1,8 | 2,1 | RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr) |
| ab 1991 o. Neubau | 4 | 2,5 | 1,5 | 4,6 | 2,0 | 1,4 | |
| Neubau | 0 | - | - | - | - | - | |

3.8.3.6.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

(90%-Stichprobe, Daten: 2022)

| Baujahr | Anzahl | Mittelwert [%] | Minimum [%] | Maximum [%] | Median [%] | Standardabweichung | Restnutzungsdauer (RND) |
|-------------------------|--------|----------------|-------------|-------------|------------|--------------------|--|
| 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 45 | 0,6 | -1,4 | 4,1 | 0,5 | 1,3 | 25 Jahre |
| 1950 - 1977 | 49 | 0,3 | -1,5 | 2,3 | 0,3 | 0,9 | 30 Jahre |
| 1978 - 1990 | 13 | 0,4 | -0,7 | 2,0 | 0,3 | 0,8 | RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr) |
| ab 1991 o. Neubau | 33 | 0,9 | 0,1 | 1,9 | 0,9 | 0,5 | |
| Neubau | 3 | 0,4 | -0,1 | 1,2 | 0,1 | 0,7 | |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 28 | 0,5 | -1,4 | 3,5 | 0,4 | 1,3 | 25 Jahre |
| 1950 - 1977 | 28 | 0,1 | -2,0 | 2,2 | 0,1 | 1,0 | 30 Jahre |
| 1978 - 1990 | 6 | 0,3 | -1,4 | 1,7 | 0,6 | 1,1 | RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr) |
| ab 1991 o. Neubau | 18 | 0,8 | 0,1 | 1,5 | 0,8 | 0,4 | |
| Neubau | 0 | - | - | - | - | - | |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 20 | 0,5 | -1,4 | 3,7 | 0,4 | 1,3 | 25 Jahre |
| 1950 - 1977 | 21 | 0,4 | -0,8 | 2,3 | 0,3 | 0,9 | 30 Jahre |
| 1978 - 1990 | 8 | 0,2 | -0,7 | 2,0 | 0,1 | 0,9 | RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr) |
| ab 1991 o. Neubau | 18 | 1,2 | 0,1 | 2,1 | 1,2 | 0,6 | |
| Neubau | 2 | .. | .. | .. | .. | .. | |

3.8.3.7 Wohnungseigentum

(Geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe, **Daten: 2022**)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen,
Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen,
Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024) Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV
0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Für Eigentumswohnungen werden auch Nettoanfangsrenditen (s. Kapitel 3.8.8.3, S. 93)
ermittelt, die ebenfalls zur Orientierung herangezogen werden können.

Es ist zu beachten, dass eine Erhöhung der Bodenrichtwerte, vor allem bei Altbauten, den
Liegenschaftszinssatz beeinflusst. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob, z. B. bei Stilaltbauten in
bester Lage, ein Miethöhenansatz von Mietspiegel + 20 % dem unterstellten Vermietungs-
markt ausreichend Rechnung trägt. Bei dem Ansatz einer Ist-Miete von mehr als Mietspiegel
+ 20% würde sich der Liegenschaftszinssatz nochmals erhöhen.

3.8.3.7.1 Zentrale Lage

| Baujahr | An- zahl | Mittelwert [%] | Minimum [%] | Maximum [%] | Median [%] | Standard- abweichung | Restnutzungs- dauer (RND) |
|--------------------------|-------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|-------------------------|--|
| 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 69 | -0,5 | -2,5 | 1,7 | -0,5 | 1,0 | 25 Jahre |
| 1950 - 1977 | 50 | 0,4 | -1,6 | 2,1 | 0,4 | 0,9 | 30 Jahre |
| 1978 - 1990 | 10 | 1,0 | -0,4 | 2,7 | 0,7 | 0,9 | RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr) |
| ab 1991 o. Neubau | 34 | 0,3 | -0,2 | 1,0 | 0,4 | 0,3 | |
| Neubau | 23 | -0,2 | -0,9 | 0,5 | -0,2 | 0,3 | |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 35 | -0,2 | -2,2 | 1,7 | -0,1 | 1,1 | 25 Jahre |
| 1950 - 1977 | 31 | 0,3 | -0,9 | 2,1 | 0,2 | 0,8 | 30 Jahre |
| 1978 - 1990 | 4 | 0,8 | -0,4 | 2,2 | 0,6 | 1,1 | RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr) |
| ab 1991 o. Neubau | 18 | 0,2 | -0,2 | 0,7 | 0,1 | 0,3 | |
| Neubau | 20 | -0,2 | -0,8 | 0,5 | -0,2 | 0,3 | |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 34 | -0,6 | -2,2 | 2,1 | -0,8 | 1,0 | 25 Jahre |
| 1950 - 1977 | 18 | 0,6 | -0,7 | 2,1 | 0,7 | 0,8 | 30 Jahre |
| 1978 - 1990 | 6 | 1,1 | 0,1 | 2,7 | 0,8 | 0,9 | RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr) |
| ab 1991 o. Neubau | 15 | 0,5 | 0,0 | 1,0 | 0,6 | 0,3 | |
| Neubau | 5 | -0,5 | -1,3 | 0,7 | -0,6 | 0,8 | |

3.8.3.7.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

| Baujahr | Anzahl | Mittelwert [%] | Minimum [%] | Maximum [%] | Median [%] | Standardabweichung | Restnutzungsdauer (RND) |
|-------------------------|--------|----------------|-------------|-------------|------------|--------------------|---|
| 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 31 | -1,0 | -2,4 | 0,4 | -1,1 | 0,7 | 25 Jahre |
| 1950 - 1977 | 76 | 1,1 | -1,6 | 4,3 | 0,9 | 1,3 | 30 Jahre |
| 1978 - 1990 | 20 | 0,8 | -0,3 | 2,6 | 0,6 | 0,8 | RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr) |
| ab 1991 o. Neubau | 25 | 0,7 | -0,2 | 1,7 | 0,7 | 0,5 | |
| Neubau | 21 | 0,3 | -0,2 | 0,6 | 0,3 | 0,2 | |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 17 | -0,9 | -1,6 | -0,1 | -1,1 | 0,4 | 25 Jahre |
| 1950 - 1977 | 44 | 0,9 | -1,6 | 4,3 | 0,7 | 1,4 | 30 Jahre |
| 1978 - 1990 | 10 | 0,4 | -0,3 | 2,6 | 0,0 | 0,9 | RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr) |
| ab 1991 o. Neubau | 12 | 0,6 | -0,2 | 1,3 | 0,7 | 0,5 | |
| Neubau | 18 | 0,3 | -0,2 | 0,6 | 0,3 | 0,3 | |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 13 | -1,2 | -2,4 | 0,1 | -1,2 | 0,8 | 25 Jahre |
| 1950 - 1977 | 31 | 1,4 | -0,4 | 3,5 | 1,3 | 1,0 | 30 Jahre |
| 1978 - 1990 | 10 | 1,1 | 0,0 | 2,1 | 1,1 | 0,7 | RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr) |
| ab 1991 o. Neubau | 13 | 0,9 | 0,3 | 1,7 | 0,7 | 0,5 | |
| Neubau | 3 | 0,2 | 0,0 | 0,3 | 0,2 | 0,2 | |

3.8.3.7.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

| Baujahr | Anzahl | Mittelwert [%] | Minimum [%] | Maximum [%] | Median [%] | Standardabweichung | Restnutzungsdauer (RND) |
|-------------------------|--------|----------------|-------------|-------------|------------|--------------------|---|
| 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 30 | -0,6 | -4,3 | 2,9 | -0,8 | 1,8 | 25 Jahre |
| 1950 - 1977 | 209 | 0,5 | -1,8 | 2,8 | 0,4 | 0,9 | 30 Jahre |
| 1978 - 1990 | 12 | -0,3 | -1,2 | 0,7 | -0,2 | 0,7 | RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr) |
| ab 1991 o. Neubau | 161 | 0,4 | -0,4 | 1,4 | 0,4 | 0,5 | |
| Neubau | 202 | 0,4 | -0,4 | 1,1 | 0,4 | 0,3 | |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 14 | -0,7 | -3,5 | 6,3 | -1,3 | 2,5 | 25 Jahre |
| 1950 - 1977 | 96 | 0,3 | -1,8 | 3,0 | 0,2 | 0,9 | 30 Jahre |
| 1978 - 1990 | 8 | -0,2 | -1,1 | 0,7 | -0,2 | 0,7 | RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr) |
| ab 1991 o. Neubau | 85 | 0,3 | -0,5 | 1,2 | 0,2 | 0,4 | |
| Neubau | 152 | 0,4 | -0,3 | 0,9 | 0,4 | 0,2 | |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 15 | 0,0 | -2,4 | 2,2 | 0,2 | 1,4 | 25 Jahre |
| 1950 - 1977 | 111 | 0,6 | -0,9 | 2,5 | 0,5 | 0,9 | 30 Jahre |
| 1978 - 1990 | 5 | -0,1 | -1,2 | 1,5 | 0,2 | 1,1 | RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr) |
| ab 1991 o. Neubau | 70 | 0,6 | -0,3 | 1,5 | 0,6 | 0,5 | |
| Neubau | 53 | 0,5 | -0,5 | 1,4 | 0,6 | 0,5 | |

3.8.3.8 Spezialimmobilien

Aufgrund der geringen Anzahl von Transaktionen können keine Liegenschaftszinssätze für Spezialimmobilien (Discounter, Fachmärkte, Pflegeheime etc.) ermittelt werden. Der Gutachterausschuss empfiehlt die Anwendung nachfolgender Liegenschaftszinssätze:

| Kategorie | Liegenschaftszinssatz | | | Rohertragsfaktor* | | | Gesamtnutzungsdauer |
|--|--|-------------|-------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|
| | von | Schwerpunkt | Bis | von | Schwerpunkt | bis | |
| Discounter/ Fachmärkte | 2,25 | 4,00 | 4,75 | 15,5 | 17,0 | 22,0 | 30-40 Jahre |
| Anforderungen: | Ladenfläche < 2.000 m ² (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge | | | | | | |
| Interne Modell-Spezifikation: | 1.300 m ² NF, monatliche Miete 15 €/m ² NF, 234.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 4.000 m ² Fläche, Bodenrichtwert 540 €/m ² , 2.160.000 € Bodenwert, RND 25 Jahre | | | | | | |
| Verbrauchermärkte/ großflächiger Einzelhandel | 2,25 | 4,25 | 5,00 | 14,5 | 16,0 | 20,5 | 30-40 Jahre |
| Anforderungen | Ladenfläche > 2.000 m ² (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge | | | | | | |
| Interne Modell-Spezifikation: | 2.700 m ² NF, monatliche Miete 17 €/m ² NF, 550.800 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 7.000 m ² Fläche, Bodenrichtwert 540 €/m ² , 3.780.000 € Bodenwert, RND 25 Jahre | | | | | | |
| Gewerbe/ Werkstätten | 3,50 | 4,50 | 5,25 | 12,5 | 13,5 | 15,0 | 30-40 Jahre |
| Anforderungen: | Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge | | | | | | |
| Interne Modell-Spezifikation: | 2.500 m ² NF, monatliche Miete 10 €/m ² NF, 300.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 3.750 m ² Fläche, Bodenrichtwert 360 €/m ² , 1.350.000 € Bodenwert, RND 20 Jahre | | | | | | |
| Pflegeheim | 3,00 | 4,00 | 5,00 | 16,5 | 19,5 | 23,0 | 40-50 Jahre |
| Anforderungen: | ab 80 Betten, überwiegend Einbettzimmer, lange Pachtverträge | | | | | | |
| Interne Modell-Spezifikation: | 7.500 m ² NF, monatliche Miete 15 €/m ² NF, 1.350.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 9.000 m ² Fläche, Bodenrichtwert bei WGFZ 1,0: 1.700 €/m ² , 15.300.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre | | | | | | |
| Hotel | 2,75 | 4,00 | 4,75 | 15,5 | 17,0 | 20,5 | 40-50 Jahre |
| Anforderungen: | 3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge, > 130 Zimmer | | | | | | |
| Interne Modell-Spezifikation: | 7.500 m ² NF, monatliche Miete 16 €/m ² NF, 1.440.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 4.500 m ² Fläche, Bodenrichtwert bei WGFZ 2,0: 900 €/m ² , 4.050.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre | | | | | | |
| Logistik | 2,25 | 3,25 | 4,50 | 17,0 | 21,0 | 24,5 | 30-40 Jahre |
| Anforderungen: | Hallenfläche > 10.000 m ² (BGF), zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe > 10 m, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge | | | | | | |
| Interne Modell-Spezifikation: | 10.000 m ² NF, monatliche Miete 7 €/m ² NF, 840.000 € Jahresrohertrag, 10 % BWK, 20.000 m ² Fläche, Bodenrichtwert 280 €/m ² , 5.600.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre | | | | | | |
| Studentenwohnheim/ Mikroappartements | 2,75 | 3,25 | 3,75 | 21,0 | 23,0 | 25,5 | 40-50 Jahre |
| Anforderungen | Direktvermietung der Einzelwohnungen; 15 m ² bis 35 m ² ; Möblierung; zielgruppenspezifisches Leistungsangebot | | | | | | |
| Interne Modellspezifikation | 7.500 m ² NF, monatliche Miete 20 €/m ² NF, 1.800.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 4.500 m ² Fläche, Bodenrichtwert bei WGFZ 2,0: 2.600 €/m ² , 11.700.000 € Bodenwert, RND 50 Jahre | | | | | | |
| betreutes Wohnen | 2,00 | 2,75 | 4,50 | 17,0 | 23,0 | 26,5 | 40-50 Jahre |
| Anforderungen | Einzelwohnungen - keine Wohngruppen; zielgruppenspezifisches Leistungsangebot; barrierefreier/barrierearmer Wohnraum | | | | | | |
| Interne Modellspezifikation | 7.500 m ² NF, monatliche Miete 15 €/m ² NF, 1.350.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 4.500 m ² Fläche, Bodenrichtwert bei WGFZ 2,0: 2.600 €/m ² , 11.700.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre | | | | | | |

*Rohertragsfaktor gerechnet und gerundet

3.8.3.9 Veränderung der Liegenschaftszinssätze bei abweichenden Eingangsgrößen

| Auswirkung von Abweichungen (bezogen auf Mehrfamilienhäuser) | | |
|---|---|------------------------------|
| Merkmal | Abweichung vom Durchschnittswert | Liegenschaftszinssatz |
| Lage (Bodenrichtwert) | besser schlechter | fällt steigt |
| Größe (Wohnflächen) | größer kleiner | steigt fällt |
| tatsächliche Nettokaltmiete | höher niedriger | steigt fällt |

3.8.4 Gebäudefaktoren

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB) sollen gemäß § 20 ImmoWertV der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf eine geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäudedefaktor), zu beziehen.

Da die Entwicklung 2022 in den beiden Halbjahren deutlich voneinander abweicht, werden die Mittelwerte für die beiden Halbjahre separat dargestellt (s. auch Vorwort S. 6 ff. und 3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2022 S. 14). Insbesondere bei niedrigem Stichprobenumfang sind diese Gebäudefaktoren mit Vorsicht zu beurteilen, einer kritischen Würdigung zu unterziehen sowie mit Auszügen aus der Kaufpreissammlung zu belegen. Die Stichprobenbereinigung wurde für 2022 und die Halbjahre jeweils getrennt vorgenommen.

3.8.4.1 Mehrfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnungen), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2022**)

Gebäudedefaktoren nach Baujahren

| | Anzahl | Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche] | Minimum [€/m ² Wohn- fläche] | Maximum [€/m ² Wohn- fläche] | Median [€/m ² Wohn- fläche] | Standard- ab- weichung | Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre] | Ø Wohn- fläche [m ²] |
|---------------------------------------|--------|---|--|--|---|------------------------------|--|--|
| Baujahr vor 1919 | | | | | | | | |
| 2022 | 37 | 3.908 | 1.909 | 6.087 | 3.927 | 1.062 | 30 | 505 |
| 1. HJ | 20 | 3.924 | 2.521 | 5.518 | 3.878 | 951 | 30 | 445 |
| 2. HJ | 16 | 3.751 | 1.909 | 5.816 | 3.635 | 1.104 | 29 | 589 |
| Baujahr 1919 – 1949 | | | | | | | | |
| 2022 | 9 | 3.730 | 1.646 | 10.348 | 2.677 | 2.623 | 30 | 417 |
| 1. HJ | 4 | 3.151 | 1.646 | 4.663 | 3.148 | 1.323 | 31 | 465 |
| 2. HJ | 4 | 2.655 | 2.528 | 2.791 | 2.650 | 110 | 28 | 399 |
| Baujahr 1950 – 1977 | | | | | | | | |
| 2022 | 27 | 4.044 | 2.301 | 6.661 | 3.705 | 1.219 | 33 | 651 |
| 1. HJ | 19 | 3.912 | 2.301 | 6.661 | 3.584 | 1.183 | 33 | 640 |
| 2. HJ | 8 | 4.357 | 2.447 | 6.016 | 4.315 | 1.327 | 35 | 675 |
| Baujahr 1978 – 1990 | | | | | | | | |
| 2022 | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| 1. HJ | 0 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2. HJ | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| Baujahr ab 1991 ohne Neubauten | | | | | | | | |
| 2022 | 2 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| 1. HJ | 2 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| 2. HJ | 0 | - | - | - | - | - | - | - |
| Baujahr Neubauten | | | | | | | | |
| 2022 | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| 1. HJ | 0 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2. HJ | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

| | Sehr gut | Gehoben | Mittel | Einfach | Sehr einfach |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Baujahr vor 1919 – 2022 | 5,4 | 32,4 | 29,7 | 29,7 | 2,7 |
| 1. Halbjahr | 0,0 | 30,0 | 40,0 | 30,0 | 0,0 |
| 2. Halbjahr | 12,5 | 31,3 | 18,8 | 31,3 | 6,3 |
| Baujahr 1919-1949 – 2022 | 11,1 | 0,0 | 88,9 | 0,0 | 0,0 |
| 1. Halbjahr | 0,0 | 0,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2. Halbjahr | 0,0 | 0,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 |
| Baujahr 1950-1977 – 2022 | 7,4 | 40,7 | 51,9 | 0,0 | 0,0 |
| 1. Halbjahr | 0,0 | 42,1 | 57,9 | 0,0 | 0,0 |
| 2. Halbjahr | 25,0 | 37,5 | 37,5 | 0,0 | 0,0 |
| Baujahr 1978-1990 – 2022 | .. | .. | .. | .. | .. |
| 1. Halbjahr | - | - | - | - | - |
| 2. Halbjahr | .. | .. | .. | .. | .. |
| BJ ab 1991 o. Neubau – 2022 | .. | .. | .. | .. | .. |
| 1. Halbjahr | .. | .. | .. | .. | .. |
| 2. Halbjahr | - | - | - | - | - |
| Neubau - 2022 | .. | .. | .. | .. | .. |
| 1. Halbjahr | - | - | - | - | - |
| 2. Halbjahr | .. | .. | .. | .. | .. |

Gebäudefaktoren nach Lagen

| | Anzahl | Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche] | Minimum [€/m ² Wohn- fläche] | Maximum [€/m ² Wohn- fläche] | Median [€/m ² Wohn- fläche] | Standard- ab- weichung | Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre] | Ø Wohn- fläche [m ²] |
|---------------------------|--------|---|--|--|---|------------------------------|--|--|
| Sehr gute Lage | | | | | | | | |
| 2022 | 8 | 6.778 | 4.668 | 10.348 | 5.819 | 1.926 | 32 | 783 |
| HJ 1 | 3 | 9.624 | 7.798 | 12.532 | 8.543 | 2.546 | 36 | 863 |
| HJ 2 | 5 | 5.507 | 4.668 | 5.822 | 5.791 | 496 | 31 | 737 |
| Gehobene Lage | | | | | | | | |
| 2022 | 24 | 4.677 | 3.121 | 6.661 | 4.539 | 1.026 | 32 | 643 |
| HJ 1 | 15 | 4.921 | 3.158 | 6.661 | 4.911 | 997 | 32 | 631 |
| HJ 2 | 8 | 4.044 | 3.121 | 5.406 | 4.017 | 775 | 31 | 699 |
| Mittlere Lage | | | | | | | | |
| 2022 | 33 | 3.271 | 1.646 | 5.212 | 3.125 | 784 | 30 | 467 |
| HJ 1 | 24 | 3.400 | 1.646 | 5.212 | 3.358 | 816 | 31 | 482 |
| HJ 2 | 9 | 2.930 | 2.447 | 4.006 | 2.677 | 603 | 29 | 430 |
| Einfache Lage | | | | | | | | |
| 2022 | 10 | 2.937 | 1.796 | 3.790 | 2.866 | 573 | 29 | 542 |
| HJ 1 | 6 | 2.870 | 1.796 | 3.790 | 2.735 | 714 | 29 | 343 |
| HJ 2 | 4 | 3.038 | 2.584 | 3.343 | 3.113 | 337 | 29 | 840 |
| Sehr einfache Lage | | | | | | | | |
| 2022 | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| HJ 1 | 0 | - | - | - | - | - | - | - |
| HJ 2 | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |

Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]

| | vor 1918 | 1919- 1949 | 1950- 1977 | 1978- 1990 | ab 1991 o. Neu | Neubau |
|----------------------------------|----------|---------------|---------------|---------------|-------------------|--------|
| Sehr gute Lage – 2022 | 37,5 | 12,5 | 37,5 | 12,5 | 0,0 | 0,0 |
| 1. Halbjahr | 33,3 | 33,3 | 33,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2. Halbjahr | 40,0 | 0,0 | 40,0 | 20,0 | 0,0 | 0,0 |
| Gehobene Lage – 2022 | 54,2 | 0,0 | 45,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 1. Halbjahr | 46,7 | 0,0 | 53,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2. Halbjahr | 62,5 | 0,0 | 37,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Mittlere Lage – 2022 | 33,3 | 24,2 | 39,4 | 0,0 | 3,0 | 0,0 |
| 1. Halbjahr | 33,3 | 16,7 | 45,8 | 0,0 | 4,2 | 0,0 |
| 2. Halbjahr | 33,3 | 44,4 | 22,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Einfache Lage – 2022 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 1. Halbjahr | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2. Halbjahr | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Sehr einfache Lage – 2022 | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| 1. Halbjahr | - | - | - | - | - | - |
| 2. Halbjahr | .. | .. | .. | .. | .. | .. |

3.8.4.2 Reihemittelhäuser

(bebaute Grundstücke, Reihemittelhäuser, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2022**)

Gebäudefaktoren nach Baujahren

| | Anzahl | Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche] | Minimum [€/m ² Wohn- fläche] | Maximum [€/m ² Wohn- fläche] | Median [€/m ² Wohn- fläche] | Standard- ab- weichung | Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre] | Ø Wohn- fläche [m ²] |
|---------------------------------------|--------|---|--|--|---|------------------------------|--|--|
| Baujahr vor 1919 | | | | | | | | |
| 2022 | 0 | - | - | - | - | - | - | - |
| 1. HJ | 0 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2. HJ | 0 | - | - | - | - | - | - | - |
| Baujahr 1919 – 1949 | | | | | | | | |
| 2022 | 28 | 5.450 | 3.092 | 8.130 | 5.233 | 1.293 | 29 | 98 |
| 1. HJ | 12 | 5.596 | 4.384 | 7.500 | 5.219 | 970 | 29 | 100 |
| 2. HJ | 14 | 5.327 | 3.160 | 8.130 | 5.305 | 1.340 | 28 | 97 |
| Baujahr 1950 – 1977 | | | | | | | | |
| 2022 | 27 | 5.382 | 3.541 | 7.629 | 5.439 | 986 | 31 | 119 |
| 1. HJ | 19 | 5.182 | 2.535 | 7.922 | 5.439 | 1.573 | 30 | 118 |
| 2. HJ | 12 | 5.226 | 4.038 | 6.404 | 5.263 | 889 | 32 | 117 |
| Baujahr 1978 – 1990 | | | | | | | | |
| 2022 | 8 | 4.540 | 3.187 | 6.186 | 4.494 | 822 | 38 | 133 |
| 1. HJ | 4 | 5.003 | 4.386 | 6.561 | 4.532 | 1.044 | 37 | 149 |
| 2. HJ | 5 | 4.575 | 3.187 | 6.186 | 4.545 | 1.082 | 38 | 129 |
| Baujahr ab 1991 ohne Neubauten | | | | | | | | |
| 2022 | 14 | 5.626 | 4.460 | 6.643 | 5.550 | 675 | 53 | 137 |
| 1. HJ | 7 | 6.373 | 5.393 | 7.801 | 5.950 | 956 | 54 | 133 |
| 2. HJ | 9 | 5.493 | 4.460 | 6.629 | 5.290 | 753 | 53 | 140 |
| Baujahr Neubauten | | | | | | | | |
| 2022 | 2 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| 1. HJ | 0 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2. HJ | 2 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

| | Sehr gut | Gehoben | Mittel | Einfach | Sehr einfach |
|------------------------------------|----------|---------|--------|---------|--------------|
| Baujahr vor 1919 – 2022 | - | - | - | - | - |
| 1. Halbjahr | - | - | - | - | - |
| 2. Halbjahr | - | - | - | - | - |
| Baujahr 1919-1949 – 2022 | 7,1 | 64,3 | 28,6 | 0,0 | 0,0 |
| 1. Halbjahr | 8,3 | 66,7 | 25,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2. Halbjahr | 7,1 | 64,3 | 28,6 | 0,0 | 0,0 |
| Baujahr 1950-1977 – 2022 | 7,4 | 25,9 | 55,6 | 11,1 | 0,0 |
| 1. Halbjahr | 5,3 | 21,1 | 63,2 | 10,5 | 0,0 |
| 2. Halbjahr | 8,3 | 33,3 | 41,7 | 16,7 | 0,0 |
| Baujahr 1978-1990 – 2022 | 0,0 | 12,5 | 50,0 | 37,5 | 0,0 |
| 1. Halbjahr | 25,0 | 25,0 | 50,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2. Halbjahr | 0,0 | 0,0 | 40,0 | 60,0 | 0,0 |
| BJ ab 1991 o. Neubau – 2022 | 0,0 | 7,1 | 92,9 | 0,0 | 0,0 |
| 1. Halbjahr | 0,0 | 14,3 | 85,7 | 0,0 | 0,0 |
| 2. Halbjahr | 0,0 | 11,1 | 88,9 | 0,0 | 0,0 |
| Neubau – 2022 | .. | .. | .. | .. | .. |
| 1. Halbjahr | - | - | - | - | - |
| 2. Halbjahr | .. | .. | .. | .. | .. |

Gebäudefaktoren nach Lagen

| | Anzahl | Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche] | Minimum [€/m ² Wohn- fläche] | Maximum [€/m ² Wohn- fläche] | Median [€/m ² Wohn- fläche] | Standard- ab- weichung | Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre] | Ø Wohn- fläche [m ²] |
|---------------------------|--------|---|--|--|---|------------------------------|--|--|
| Sehr gute Lage | | | | | | | | |
| 2022 | 7 | 8.503 | 4.241 | 15.493 | 6.561 | 4.441 | 33 | 169 |
| HJ 1 | 3 | 6.154 | 5.439 | 6.561 | 6.462 | 621 | 33 | 179 |
| HJ 2 | 4 | 10.265 | 4.241 | 15.493 | 10.663 | 5.434 | 34 | 163 |
| Gehobene Lage | | | | | | | | |
| 2022 | 27 | 5.798 | 4.200 | 7.922 | 5.283 | 1.100 | 32 | 105 |
| HJ 1 | 15 | 6.089 | 4.466 | 7.922 | 5.820 | 1.290 | 32 | 101 |
| HJ 2 | 12 | 5.433 | 4.200 | 6.555 | 5.259 | 694 | 33 | 109 |
| Mittlere Lage | | | | | | | | |
| 2022 | 42 | 5.171 | 3.092 | 7.629 | 5.342 | 1.064 | 38 | 122 |
| HJ 1 | 20 | 5.081 | 3.092 | 6.643 | 5.279 | 879 | 36 | 124 |
| HJ 2 | 20 | 5.022 | 3.187 | 6.629 | 5.135 | 1.020 | 40 | 121 |
| Einfache Lage | | | | | | | | |
| 2022 | 6 | 5.289 | 4.386 | 6.634 | 4.993 | 926 | 36 | 95 |
| HJ 1 | 2 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| HJ 2 | 5 | 5.020 | 4.386 | 6.186 | 4.741 | 727 | 37 | 98 |
| Sehr einfache Lage | | | | | | | | |
| 2022 | 0 | - | - | - | - | - | - | - |
| HJ 1 | 0 | - | - | - | - | - | - | - |
| HJ 2 | 0 | - | - | - | - | - | - | - |

Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]

| | vor 1918 | 1919- 1949 | 1950- 1977 | 1978- 1990 | ab 1991 ohne Neu | Neubau |
|----------------------------------|----------|---------------|---------------|---------------|---------------------|--------|
| Sehr gute Lage – 2022 | 0,0 | 57,1 | 28,6 | 14,3 | 0,0 | 0,0 |
| 1. Halbjahr | 0,0 | 33,3 | 33,3 | 33,3 | 0,0 | 0,0 |
| 2. Halbjahr | 0,0 | 75,0 | 25,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Gehobene Lage – 2022 | 0,0 | 59,3 | 29,6 | 3,7 | 7,4 | 0,0 |
| 1. Halbjahr | 0,0 | 60,0 | 26,7 | 6,7 | 6,7 | 0,0 |
| 2. Halbjahr | 0,0 | 58,3 | 33,3 | 0,0 | 8,3 | 0,0 |
| Mittlere Lage – 2022 | 0,0 | 19,0 | 35,7 | 9,5 | 35,7 | 0,0 |
| 1. Halbjahr | 0,0 | 20,0 | 45,0 | 10,0 | 25,0 | 0,0 |
| 2. Halbjahr | 0,0 | 20,0 | 25,0 | 10,0 | 45,0 | 0,0 |
| Einfache Lage – 2022 | 0,0 | 0,0 | 50,0 | 50,0 | 0,0 | 0,0 |
| 1. Halbjahr | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| 2. Halbjahr | 0,0 | 0,0 | 40,0 | 60,0 | 0,0 | 0,0 |
| Sehr einfache Lage – 2022 | - | - | - | - | - | - |
| 1. Halbjahr | - | - | - | - | - | - |
| 2. Halbjahr | - | - | - | - | - | - |

Diese Daten dienen nur einem Marktüberblick. Um sie als Vergleichswerte für Verkehrswertgutachten heranziehen zu können, bedarf es der Beachtung weiterer Einflussgrößen u.a. der Wohnungsgröße und der Grundstücksgröße. Wie im Kapitel 3.8.6, Seite 77 ff., erkennbar, hat vor allem die Lage einen starken Einfluss auf den Verkehrswert.

3.8.5 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2022)

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB) sollen gemäß § 20 ImmoWertV der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf eine geeignete Bezugseinheit, z. B. den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktor), zu beziehen.

Der Einfluss von Bautyp und Baujahr ist nach Auffassung des Gutachterausschusses größer als der Einfluss der Restnutzungsdauer.

Es wird aufgrund des Stichprobenumfangs darauf verzichtet, die Ertragsfaktoren nach Lagen und Baujahresklassen zu unterscheiden. Die ausgewiesenen Minima und Maxima geben durchaus das Spektrum der unterschiedlichen Lagen wieder. Je besser die Lage, desto höher ist in der Regel auch der Ertragsfaktor.

3.8.5.1 Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger

Für Mehrfamilienhäuser (Wohnen) lag der Ertragsfaktor 2021 bei 32,9, für gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser bei 31,0 und für Büro- und Verwaltungsgebäude bei 26,2. Da die Entwicklung 2022 in den beiden Halbjahren deutlich voneinander abweicht, werden die Mittelwerte für beide Halbjahre separat dargestellt. Insbesondere bei niedrigem Stichprobenumfang sind diese Ertragsfaktoren mit Vorsicht zu beurteilen, einer kritischen Würdigung zu unterziehen sowie mit Auszügen aus der Kaufpreissammlung zu belegen. Die Stichprobenbereinigung wurde für 2022 und die Halbjahre jeweils getrennt vorgenommen.

| Jahr | Fälle | Mittelwert | Minimum | Maximum | Median | Std. abw. | Ø Rest-nutzungs-dauer [Jahre] | Ø Wohn-/Nutz-fläche [m²] |
|--|-------|-------------|---------|---------|--------|-----------|-------------------------------|--------------------------|
| Mehrfamilienhäuser (Wohnen) | | | | | | | | |
| 2022 | 73 | 31,4 | 16,7 | 47,3 | 30,8 | 7,7 | 33 | 758 |
| 1. Halbjahr | 44 | 33,2 | 18,5 | 47,3 | 32,7 | 7,9 | 33 | 785 |
| 2. Halbjahr | 28 | 28,9 | 18,1 | 40,2 | 28,8 | 6,2 | 33 | 729 |
| Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt) | | | | | | | | |
| 2022 | 49 | 29,8 | 13,4 | 50,5 | 28,5 | 8,0 | 33 | 851 |
| 1. Halbjahr | 28 | 31,1 | 13,4 | 44,8 | 30,9 | 7,7 | 33 | 908 |
| 2. Halbjahr | 19 | 26,1 | 15,8 | 39,0 | 25,4 | 5,3 | 34 | 817 |
| Büro- und Verwaltungsgebäude | | | | | | | | |
| 2022 | 12 | 26,5 | 16,7 | 35,4 | 26,0 | 6,7 | 37 | 6.811 |
| 1. Halbjahr | 9 | 26,6 | 16,7 | 35,2 | 28,0 | 6,7 | 39 | 8.768 |
| 2. Halbjahr | 4 | 29,5 | 21,4 | 39,6 | 28,4 | 9,5 | 29 | 2.259 |

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

| | sehr gut | gehoben | mittel | einfach | sehr einfach |
|----------------------------------|----------|---------|--------|---------|--------------|
| MFH Wohnen – 2022 | 6,8 | 31,5 | 45,2 | 15,1 | 1,4 |
| 1. Halbjahr | - | 36,4 | 50,0 | 13,6 | - |
| 2. Halbjahr | 17,9 | 25,0 | 35,7 | 17,9 | 3,6 |
| MFH gemischt gen. – 2022 | 6,1 | 30,6 | 38,8 | 12,2 | 12,2 |
| 1. Halbjahr | 3,6 | 28,6 | 50,0 | 7,1 | 10,7 |
| 2. Halbjahr | 5,3 | 36,8 | 26,3 | 15,8 | 15,8 |
| Büro u. Verwaltung – 2022 | 41,7 | 16,7 | 16,7 | 25,0 | - |
| 1. Halbjahr | 44,4 | 11,1 | 11,1 | 33,3 | - |
| 2. Halbjahr | 25,0 | 25,0 | 50,0 | - | - |

Beim Ertragsfaktor für **Mehrfamilienhäuser (Wohnen)** setzt sich die kontinuierliche Steigerung der Vorjahre (2021: 32,9, 2020: 29,3) im 1. Halbjahr 2022 (33,2) fort, im 2. Halbjahr ist der Ertragsfaktor allerdings deutlich gesunken (28,9). 2022 insgesamt ist daher der Ertragsfaktor auf 31,4 zurückgegangen. Die durchschnittliche Wohn-/ Nutzfläche war 2022 mit 758 m² etwas größer als 2021 (2021: 589 m², 2020: 793 m²²).

Bei **gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern** ist der Ertragsfaktor 2022 insgesamt mit 29,8 gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken (2021: 31,0, 2020: 29,3). Auch in diesem Segment war im 1. Halbjahr noch ein minimaler Anstieg zu verzeichnen (31,1), während es im 2. Halbjahr zu einem spürbaren Rückgang kam (26,1). Die durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche ist 2022 mit rund 851 m² etwas über dem Niveau des Vorjahres (2021: 725 m², 2020: 1.081 m²).

Bei **Büro- und Verwaltungsgebäuden** war bereits 2021 ein leichter Rückgang des Ertragsfaktors zu verzeichnen (2020 26,2. 2019: 26,5), der sich 2022 fortsetzte (26,5). Während im 1. Halbjahr 2022 ein Drittel der Objekte aus einfachen Lagen stammte, flossen im 2. Halbjahr 2022 keine Verkäufe aus diesen Lagen in die Statistik ein. Die durchschnittliche Nutzfläche ist 2022 mit rund 6.811 m² gegenüber den Vorjahren (2021: 12.523 m², 2020: 14.989 m²) ebenfalls weiter gesunken. Die Mittelwerte der Ertragsfaktoren für das 1. und 2. Halbjahr 2022 spiegeln daher nicht die allgemeine Entwicklung am Markt wider. Mittelwerte aus weniger als 10 Verkäufen sind allerdings stets einer besonders kritischen Prüfung zu unterziehen: Für solche Daten wird generell ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

3.8.5.2 Restnutzungsdauer unter 25 Jahre

| Fälle | Mittelwert | Minimum | Maximum | Median | Standardabweichung | Ø Restnutzungsdauer [Jahre] | Ø Wohn-/ Nutzfläche [m ²] |
|--|------------|---------|---------|--------|--------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| Mehrfamilienhäuser (Wohnen) | | | | | | | |
| 5 | 26,1 | 20,7 | 31,7 | 26,9 | 4,0 | 23 | 456 |
| Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt) | | | | | | | |
| 3 | 33,1 | 16,7 | 54,2 | 28,2 | 19,2 | 22 | 502 |
| Büro- und Verwaltungsgebäude | | | | | | | |
| 3 | 25,0 | 15,1 | 36,8 | 23,2 | 10,9 | 24 | 3.767 |

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

| | Mehrfamilienhäuser (Wohnen) | Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt) | Büro- und Verwaltungsgebäude |
|--------------|-----------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Sehr gut | 0,0 | 0,0 | 33,3 |
| Gehoben | 40,0 | 66,7 | 0,0 |
| Mittel | 40,0 | 33,3 | 66,7 |
| Einfach | 20,0 | 0,0 | 0,0 |
| Sehr einfach | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

Die Ertragsfaktoren mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden nachrichtlich mit abgedruckt. Hier gibt es nur wenige Objekte, so dass die Werte einer kritischen Würdigung zu unterziehen und mit Auszügen aus der Kaufpreissammlung zu belegen sind. Eine Aufteilung auf die beiden Halbjahre ist aufgrund der niedrigen Fallzahlen nicht möglich.

3.8.5.3 Einfamilienwohnhäuser

(Bebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen, geeignete Kaufverträge, **Daten 2022**)

Wohnfläche 60 bis 250 m², Grundstücksfläche 100 bis 1000 m²,
Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024) Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 3,30 €/m²
Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV;
0,5 % nicht umlegbare Kosten

3.8.5.3.1 Zentrale Lage

(100%-Stichprobe)

| Baujahr | Anzahl | Mittelwert | Minimum | Maximum | Median | Standardabweichung |
|-------------|--------|------------|---------|---------|--------|--------------------|
| Alle | 6 | 80,8 | 49,4 | 113,6 | 79,6 | 23,2 |

Überwiegend Baujahr vor 1949 in sehr guter Lage im nordwestlichen Innenstadtbereich, mittlere Wohnfläche: 164 m², mittlere Grundstücksgröße: 273 m².

3.8.5.3.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

(90%-Stichprobe)

| Baujahr | Anzahl | Mittelwert | Minimum | Maximum | Median | Standardabweichung |
|--------------------------|--------|-------------|---------|---------|--------|--------------------|
| 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 37 | 41,5 | 22,7 | 71,1 | 38,6 | 11,5 |
| 1950 - 1977 | 33 | 46,1 | 25,6 | 67,6 | 46,2 | 11,1 |
| 1978 - 1990 | 6 | 37,5 | 25,3 | 43,1 | 40,3 | 7,0 |
| ab 1991 o. Neubau | 7 | 32,9 | 18,7 | 46,8 | 33,9 | 8,2 |
| Neubau | 2 | .. | .. | .. | .. | .. |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 11 | 40,2 | 26,5 | 55,9 | 41,0 | 8,4 |
| 1950 - 1977 | 14 | 50,5 | 30,6 | 71,6 | 51,5 | 12,8 |
| 1978 - 1990 | 5 | 42,9 | 32,9 | 56,2 | 42,9 | 8,5 |
| ab 1991 o. Neubau | 4 | 41,3 | 32,3 | 52,0 | 40,4 | 9,7 |
| Neubau | 1 | .. | .. | .. | .. | .. |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 26 | 42,4 | 22,7 | 72,3 | 38,0 | 13,4 |
| 1950 - 1977 | 21 | 43,2 | 22,4 | 67,6 | 44,5 | 11,3 |
| 1978 - 1990 | 2 | .. | .. | .. | .. | .. |
| ab 1991 o. Neubau | 4 | 29,4 | 18,7 | 34,7 | 32,1 | 7,4 |
| Neubau | 1 | .. | .. | .. | .. | .. |

3.8.5.3.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage
(90%-Stichprobe)

| Baujahr | Anzahl | Mittelwert | Minimum | Maximum | Median | Standard- abweichung |
|--------------------------|--------|-------------|---------|---------|--------|-------------------------|
| 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 43 | 34,6 | 17,3 | 53,7 | 34,7 | 8,7 |
| 1950 - 1977 | 54 | 40,4 | 17,4 | 73,8 | 39,8 | 12,2 |
| 1978 - 1990 | 14 | 34,9 | 23,4 | 46,2 | 34,1 | 6,5 |
| ab 1991 o. Neubau | 35 | 41,9 | 28,0 | 55,2 | 43,1 | 7,1 |
| Neubau | 3 | 62,0 | 46,0 | 72,5 | 67,4 | 14,0 |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 24 | 35,4 | 20,8 | 53,7 | 34,9 | 8,3 |
| 1950 - 1977 | 30 | 41,0 | 17,4 | 71,4 | 40,6 | 12,5 |
| 1978 - 1990 | 6 | 37,0 | 31,1 | 46,2 | 36,4 | 5,4 |
| ab 1991 o. Neubau | 16 | 43,9 | 36,7 | 53,2 | 43,9 | 5,4 |
| Neubau | 0 | - | - | - | - | - |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 20 | 33,4 | 17,3 | 47,3 | 33,9 | 8,8 |
| 1950 - 1977 | 21 | 37,0 | 20,5 | 48,9 | 38,3 | 8,1 |
| 1978 - 1990 | 8 | 33,4 | 23,4 | 44,4 | 32,2 | 7,1 |
| ab 1991 o. Neubau | 19 | 40,3 | 28,0 | 55,2 | 40,1 | 8,1 |
| Neubau | 2 | .. | .. | .. | .. | .. |

3.8.5.4 Wohnungseigentum

(Geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe, **Daten: 2022**)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen,
Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen,
Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024) Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV;
0,5 % nicht umlegbare Kosten

3.8.5.4.1 Zentrale Lage

| Baujahr | Anzahl | Mittelwert | Minimum | Maximum | Median | Standard- abweichung |
|--------------------------|--------|-------------|---------|---------|--------|-------------------------|
| 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 65 | 57,2 | 34,4 | 85,4 | 56,5 | 11,8 |
| 1950 - 1977 | 50 | 54,9 | 40,1 | 73,5 | 54,1 | 8,1 |
| 1978 - 1990 | 11 | 49,4 | 33,3 | 66,4 | 47,3 | 10,5 |
| ab 1991 o. Neubau | 35 | 59,3 | 40,8 | 81,5 | 58,2 | 11,0 |
| Neubau | 25 | 81,2 | 65,3 | 105,8 | 80,5 | 12,9 |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 35 | 56,1 | 34,4 | 86,3 | 54,7 | 13,4 |
| 1950 - 1977 | 32 | 57,1 | 47,1 | 73,5 | 55,1 | 7,5 |
| 1978 - 1990 | 4 | 51,2 | 38,1 | 60,6 | 53,1 | 10,6 |
| ab 1991 o. Neubau | 20 | 66,7 | 44,5 | 92,3 | 67,1 | 13,6 |
| Neubau | 20 | 80,1 | 65,3 | 103,2 | 79,8 | 11,3 |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 31 | 59,4 | 34,7 | 76,7 | 60,9 | 10,7 |
| 1950 - 1977 | 17 | 49,2 | 29,6 | 61,1 | 49,6 | 7,6 |
| 1978 - 1990 | 7 | 48,4 | 33,3 | 66,4 | 47,3 | 11,2 |
| ab 1991 o. Neubau | 14 | 52,9 | 45,1 | 61,1 | 52,9 | 5,5 |
| Neubau | 5 | 90,2 | 66,9 | 118,0 | 81,8 | 25,0 |

3.8.5.4.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

| Baujahr | Anzahl | Mittelwert | Minimum | Maximum | Median | Standard- abweichung |
|--------------------------|--------|-------------|---------|---------|--------|-------------------------|
| 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 32 | 52,8 | 35,5 | 71,4 | 54,2 | 9,7 |
| 1950 - 1977 | 72 | 40,7 | 21,5 | 63,2 | 39,4 | 10,0 |
| 1978 - 1990 | 19 | 36,8 | 21,6 | 56,0 | 35,1 | 9,1 |
| ab 1991 o. Neubau | 26 | 51,8 | 30,1 | 78,8 | 51,0 | 11,6 |
| Neubau | 20 | 69,6 | 60,6 | 84,3 | 69,8 | 6,7 |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 18 | 54,2 | 38,8 | 69,2 | 55,2 | 8,3 |
| 1950 - 1977 | 42 | 42,5 | 21,5 | 64,0 | 42,5 | 10,4 |
| 1978 - 1990 | 11 | 42,0 | 21,6 | 62,4 | 40,0 | 13,3 |
| ab 1991 o. Neubau | 11 | 50,1 | 33,7 | 63,0 | 51,1 | 8,7 |
| Neubau | 18 | 70,1 | 60,6 | 89,1 | 69,4 | 8,3 |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 14 | 51,1 | 35,5 | 71,4 | 50,9 | 11,4 |
| 1950 - 1977 | 29 | 37,6 | 24,0 | 58,8 | 35,3 | 8,5 |
| 1978 - 1990 | 9 | 34,0 | 25,6 | 41,9 | 33,7 | 5,2 |
| ab 1991 o. Neubau | 14 | 51,2 | 30,1 | 68,1 | 50,2 | 12,0 |
| Neubau | 3 | 73,4 | 69,9 | 77,3 | 73,1 | 3,7 |

3.8.5.4.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

| Baujahr | Anzahl | Mittelwert | Minimum | Maximum | Median | Standard- abweichung |
|--------------------------|--------|-------------|---------|---------|--------|-------------------------|
| 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 30 | 39,0 | 12,2 | 57,5 | 37,3 | 12,7 |
| 1950 - 1977 | 216 | 36,4 | 15,2 | 60,6 | 36,8 | 8,1 |
| 1978 - 1990 | 14 | 41,9 | 27,6 | 53,4 | 42,0 | 8,9 |
| ab 1991 o. Neubau | 0 | - | - | - | - | - |
| Neubau | 212 | 58,7 | 41,7 | 84,4 | 57,9 | 8,1 |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 13 | 45,2 | 15,0 | 57,5 | 48,3 | 13,0 |
| 1950 - 1977 | 91 | 37,4 | 20,8 | 53,5 | 38,2 | 6,1 |
| 1978 - 1990 | 8 | 44,6 | 35,9 | 53,4 | 44,5 | 5,8 |
| ab 1991 o. Neubau | 0 | - | - | - | - | - |
| Neubau | 155 | 58,9 | 42,7 | 80,0 | 58,2 | 6,6 |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 16 | 35,7 | 23,5 | 56,0 | 33,3 | 9,2 |
| 1950 - 1977 | 120 | 35,9 | 21,0 | 64,1 | 35,1 | 8,6 |
| 1978 - 1990 | 5 | 40,0 | 27,6 | 53,0 | 33,9 | 12,1 |
| ab 1991 o. Neubau | 0 | - | - | - | - | - |
| Neubau | 54 | 57,7 | 33,5 | 84,8 | 57,0 | 10,7 |

3.8.5.5 Mehrfamilienhäuser

(Geeignete Kaufverträge, Mehrfamilienhäuser, 90%-Stichprobe, **Daten: 2022**)

Untersucht wurden Mehrfamilienhäuser in allen Lagen, mit allen Wohnflächen, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

3.8.5.5.1 Zentrale Lage

| Baujahr | Anzahl | Mittelwert | Minimum | Maximum | Median | Standard-abweichung |
|-------------------|--------|-------------|---------|---------|--------|---------------------|
| 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 23 | 35,5 | 26,8 | 55,1 | 33,6 | 7,7 |
| 1950 - 1977 | 21 | 34,6 | 20,7 | 51,7 | 35,0 | 8,0 |
| 1978 - 1990 | 0 | - | - | - | - | - |
| ab 1991 o. Neubau | 0 | - | - | - | - | - |
| Neubau | 0 | - | - | - | - | - |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 13 | 41,9 | 28,8 | 60,6 | 39,7 | 11,3 |
| 1950 - 1977 | 14 | 40,7 | 24,6 | 69,0 | 37,2 | 10,4 |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 12 | 32,4 | 26,8 | 39,4 | 32,3 | 4,7 |
| 1950 - 1977 | 7 | 26,5 | 20,7 | 31,6 | 27,1 | 3,6 |

3.8.5.5.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

| Baujahr | Anzahl | Mittelwert | Minimum | Maximum | Median | Standard-abweichung |
|-------------------|--------|-------------|---------|---------|--------|---------------------|
| 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 4 | 37,4 | 31,0 | 43,7 | 37,4 | 6,1 |
| 1950 - 1977 | 6 | 26,8 | 22,6 | 33,7 | 25,6 | 4,3 |
| 1978 - 1990 | 0 | - | - | - | - | - |
| ab 1991 o. Neubau | 0 | - | - | - | - | - |
| Neubau | 0 | - | - | - | - | - |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 2 | .. | .. | .. | .. | .. |
| 1950 - 1977 | 4 | 32,8 | 26,2 | 41,3 | 31,8 | 6,5 |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 3 | 45,2 | 31,0 | 71,2 | 33,4 | 22,5 |
| 1950 - 1977 | 3 | 23,7 | 22,6 | 25,0 | 23,4 | 1,2 |

3.8.5.5.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

| Baujahr | Anzahl | Mittelwert | Minimum | Maximum | Median | Standard- abweichung |
|--------------------------|--------|-------------|---------|---------|--------|-------------------------|
| 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 46 | 27,0 | 18,1 | 37,1 | 26,3 | 5,0 |
| 1950 - 1977 | 19 | 27,3 | 16,7 | 42,8 | 28,3 | 7,7 |
| 1978 - 1990 | 1 | .. | .. | .. | .. | .. |
| ab 1991 o. Neubau | 1 | .. | .. | .. | .. | .. |
| Neubau | 1 | .. | .. | .. | .. | .. |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 30 | 28,5 | 18,5 | 39,8 | 28,6 | 5,3 |
| 1950 - 1977 | 15 | 30,9 | 16,7 | 44,1 | 30,4 | 9,2 |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | |
| bis 1949 | 16 | 24,4 | 18,1 | 31,4 | 24,1 | 3,8 |
| 1950 - 1977 | 5 | 21,4 | 18,0 | 24,0 | 22,3 | 2,3 |

3.8.6 Sachwertfaktoren

Bei der Bewertung bebauter Immobilien des Sachwertmarktes ermöglichen Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) gemäß § 21 Absatz 3 ImmoWertV einen Rückschluss auf den Verkehrswert. Der Gutachterausschuss Frankfurt wird bei der Auswertung der Kaufverträge die Ansätze im Sachwertverfahren nach der ImmoWertV (insbesondere Gesamtnutzungsdauer) erst nach Vorliegen der neuen NHK (frühestens zum 01.01.2024) berücksichtigen. Um den nach § 10 ImmoWertV geforderten Grundsatz der Modellkonformität zu wahren, sind bei der Verwendung der hier dargestellten Sachwertfaktoren die unten aufgeführten Ansätze anzuhalten. Die Sachwertfaktoren entsprechend der ImmoWertV werden frühestens im MB 2025 veröffentlicht.

Zur Bestimmung dieser Faktoren wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Der Gebäudesachwert wurde auf der Grundlage der NHK 2010 ohne Regionalfaktor und mit linearer Alterswertminderung ermittelt.
- Gesamtnutzungsdauer bei allen Gebäudetypen (Wohnen): 70 Jahre
- Die Regelgrundstücksgrößen wurden nach Kapitel 3.8.2.3.3 (S. 52) berücksichtigt.
- Es wurden nur Kaufverträge mit einem Kaufpreis unter 1,0 Mio. € herangezogen (Ausnahme: 3.8.6.4, Seite 81, 3.8.6.5, Seite 82).
- Die Außenanlagen wurden abhängig von Gebäudetyp und Grundstücksgröße in Ansatz gebracht:
 - Reihenmittelhäuser bis 250 m² Grundstücksgröße: 3% der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)
 - Reihenendhäuser/Doppelhäuser bis 400 m² Grundstücksgröße: 4% der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)
 - Freistehende Einfamilienhäuser, Villen: 5% der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)
 - Ertragsobjekte: 5 % der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt seit 2016 nach den Empfehlungen der ZGGH. Abweichend zu dem Modell der ZGGH wurden die Sachwertfaktoren in Frankfurt am Main nicht für einzelne Bodenrichtwertbereiche (Spannen) ermittelt, weil für dieses detaillierte Vorgehen nicht genügend Daten vorlagen. Stattdessen wurden die Sachwertfaktoren lagebezogen ermittelt. Dazu wurden die Sachwertfaktoren mit den vorläufigen Sachwerten in Relation gesetzt. Aus diesen Diagrammen wurde die Formel zur Bestimmung der Sachwerte abgeleitet.

Sachwertfaktoren werden nur in den Bereichen angegeben, in denen auch tatsächlich Daten vorliegen. Eine Extrapolation von Sachwertfaktoren für vorläufige Sachwerte, in denen keine Daten vorhanden sind, wird nicht empfohlen.

Das vorliegende Datenmaterial ist teilweise sehr heterogen, was sich im niedrigen Bestimmtheitsmaß (R^2) der Stichproben niederschlägt. **Falls eine Gegenüberstellung zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem erzielten Kaufpreis erfolgt, so würden sich höhere R^2 -Werte ergeben.** Beide Darstellungsarten führen zu sich entsprechenden Ergebnissen. Die ermittelten Sachwertfaktoren sind in jedem Fall einer kritischen Würdigung zu unterziehen und ggf. durch das Heranziehen von Vergleichswerten zu konkretisieren.

Bei vielen Teilmärkten zeigt sich eine Punktwolke, so dass eine Abhängigkeit zwischen zunehmendem Sachwert und Sachwertfaktor schwer ableitbar ist. Es ist zu prüfen, ob ein Heranziehen des Mittelwertes nicht sachgerechter ist.

Alle folgenden Sachwertfaktoren wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte 2022 ermittelt.

Da die Marktentwicklung 2022 nicht mit 2021 vergleichbar war, wurden nur die Daten aus dem Jahr 2022 in die Stichprobe einbezogen. In einigen Teilmärkten war daher die Stichprobe sehr klein, die Werte sind einer kritischen Würdigung zu unterziehen. Für die mittlere Lage wurde unterhalb der Diagramme jeweils der durchschnittliche Sachwertfaktor sowie die Anzahl der eingeflossenen Transaktionen in der mittleren Lage für das 1. und 2. Halbjahr 2022 angegeben. Bei Reihenendhäusern/Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäusern ist festzustellen, dass der durchschnittliche Sachwertfaktor im 2. Halbjahr niedriger liegt als im 1. Halbjahr. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie den hochpreisigen Einfamilienhäusern ist diese Entwicklung noch nicht zu beobachten.

3.8.6.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

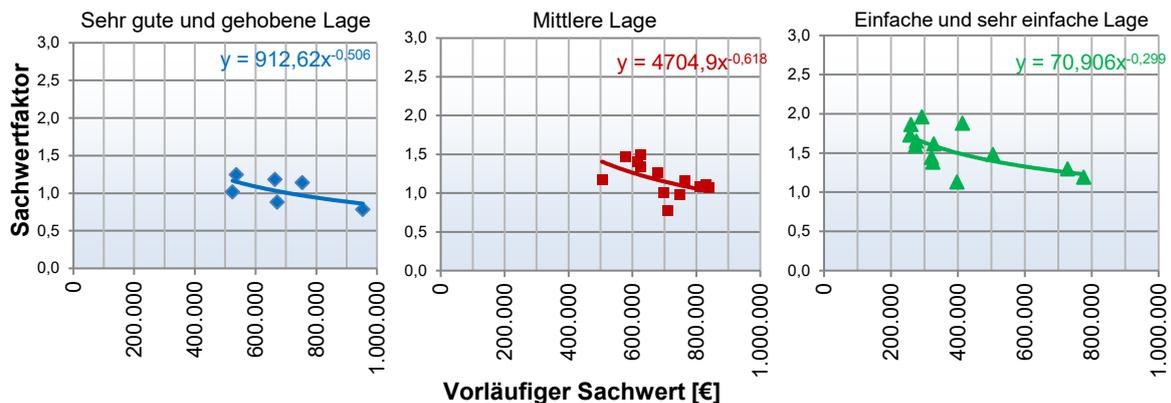
(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen, 90%-Stichprobe, **Daten 2022**)

Bei großen Grundstücken wurde bis 550 m² (bei Grundstücken mit villenartiger Bebauung bis 1.000 m²) der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüberhinausgehende Fläche wurde mit einem Drittel angesetzt. Bei allen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden nur Grundstücke mit einer Maximalgröße von 1.000 m² in die Auswertung einbezogen.

| Vorläufiger Sachwert [€] | Sachwertfaktor k | | |
|---|-----------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| | Sehr gute und gehobene Lage | Mittlere Lage | Einfache und sehr einfache Lage |
| 150.000 | | | |
| 200.000 | | | |
| 250.000 | | | 1,72 |
| 300.000 | | | 1,63 |
| 350.000 | | | 1,56 |
| 400.000 | | | 1,50 |
| 450.000 | | 1,51 | 1,45 |
| 500.000 | 1,19 | 1,41 | |
| 550.000 | 1,14 | 1,33 | |
| 600.000 | 1,09 | 1,26 | |
| 650.000 | 1,04 | 1,20 | |
| 700.000 | 1,01 | | |
| Kauffälle | | | |
| | 6 | 13 | 13 |
| Bestimmtheitsmaß R² | | | |
| | 0,38 | 0,26 | 0,41 |
| Ø Sachwertfaktor | | | |
| | 1,04 | 1,18 | 1,56 |
| Ø vorläufiger Sachwert [€] | | | |
| | 680.000 | 690.000 | 400.000 |
| Ø Grundstücksgröße [m²] | | | |
| | 450 | 600 | 380 |
| empfohlener Anwendungsbereich [m²] | | | |
| | <= 550 m ² | <= 550 m ² | <= 550 m ² |
| Ø BRW [€/m²] | | | |
| | 1.167 | 941 | 601 |
| (BRW Minimum – Maximum)* | | | |
| | (1.100 – 1.200) | (790 – 1.000) | (440 – 890) |
| Ø RND [Jahre] | | | |
| | 27 | 28 | 30 |
| Ø BGF [m²] | | | |
| | 343 | 300 | 298 |
| Ø Wohnfläche [m²] | | | |
| | 171 | 147 | 136 |
| empfohlener Anwendungsbereich [m²] | | | |
| | 80-200 m ² | 80-200 m ² | 80-200 m ² |
| Ø Wert Außenanlagen [€] | | | |
| | 16.950 | 18.400 | 15.150 |
| Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%] | | | |
| | 4,7 | 5,0 | 4,7 |
| Ø Wert Nebengebäude [€] | | | |
| | 0,00 | 0,00 | 9.249,69** |
| Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP | | | |
| | 75,15 | 66,33 | 38,39 |
| Ø Gebädefaktor [€/m²] | | | |
| | 4.300 | 5.960 | 4.160 |
| (bereinigter KP/Wohnfläche) | | | |
| empfohlener Anwendungsbereich [€/m²]* | | | |
| | 3.450 – 6.750 | 3.050 – 9.350 | 2.100 – 5.300 |

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise

** 2 Verkäufe mit Nebengebäude



Mittlere Lage, Ø Sachwertfaktor

1. Halbjahr 1,15 (5 Transaktionen)
2. Halbjahr: 1,20 (8 Transaktionen)

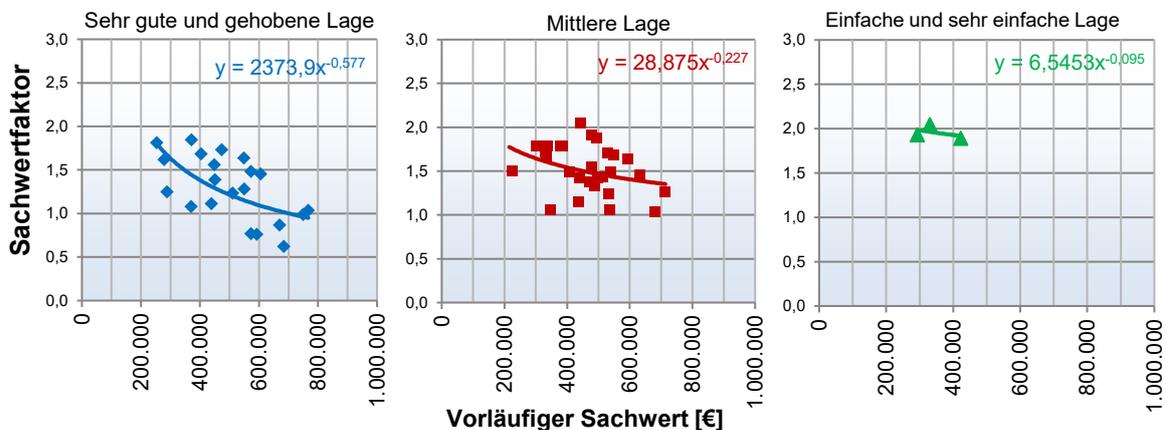
3.8.6.2 Reihenhendhäuser und Doppelhaushälften

(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, Reihenhendhäuser und Doppelhaushälften, 90%-Stichprobe, Daten 2022)

Bei großen Grundstücken wurde bis 400 m² der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüberhinausgehende Fläche mit einem Drittel. Es wurden nur Grundstücke mit einer Maximalgröße von 1.000 m² in die Auswertung einbezogen.

| Vorläufiger Sachwert [€] | Sachwertfaktor k | | |
|---|-----------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| | Sehr gute und gehobene Lage | Mittlere Lage | Einfache und sehr einfache Lage |
| 150.000 | | | |
| 200.000 | | | |
| 250.000 | 1,82 | 1,72 | 2,01 |
| 300.000 | 1,64 | 1,65 | 1,98 |
| 350.000 | 1,50 | 1,59 | 1,95 |
| 400.000 | 1,39 | 1,54 | 1,92 |
| 450.000 | 1,30 | 1,50 | |
| 500.000 | 1,22 | 1,47 | |
| 550.000 | 1,16 | 1,44 | |
| 600.000 | 1,10 | 1,41 | |
| 650.000 | 1,05 | 1,38 | |
| 700.000 | 1,01 | | |
| Kauffälle | | | |
| | 21 | 28 | 3 |
| Bestimmtheitsmaß R² | | | |
| | 0,34 | 0,10 | 0,19 |
| Ø Sachwertfaktor | | | |
| | 1,30 | 1,52 | 1,96 |
| Ø vorläufiger Sachwert [€] | | | |
| | 500.000 | 470.000 | 350.000 |
| Ø Grundstücksgröße [m²] | | | |
| | 290 | 320 | 400 |
| empfohlener Anwendungsbereich [m²] | | | |
| | <= 500 m ² | <= 500 m ² | <= 500 m ² |
| Ø BRW [€/m²] | | | |
| | 1.229 | 926 | 583 |
| (BRW Minimum – Maximum)* | | | |
| | (1.200 – 1.500) | (790 – 1.000) | (510 - 650) |
| Ø RND [Jahre] | | | |
| | 33 | 40 | 31 |
| Ø BGF [m²] | | | |
| | 247 | 234 | 208 |
| Ø Wohnfläche [m²] | | | |
| | 132 | 126 | 122 |
| empfohlener Anwendungsbereich [m²] | | | |
| | 80 – 200 m ² | 80 – 200 m ² | 80 – 200 m ² |
| Ø Wert Außenanlagen [€] | | | |
| | 11.450 | 10.950 | 10.950 |
| Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%] | | | |
| | 3,9 | 3,8 | 4,3 |
| Ø Wert Nebengebäude [€] | | | |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP | | | |
| | 59,32 | 42,08 | 33,27 |
| Ø Gebädefaktor [€/m²] | | | |
| | 4.850 | 5.700 | 5.830 |
| (bereinigter KP/Wohnfläche) | | | |
| empfohlener Anwendungsbereich [€/m²]* | | | |
| | 2.700 – 7.000 | 3.700 – 11.650 | 4.850 – 7.050 |

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise



Mittlere Lage, Ø Sachwertfaktor

- 1. Halbjahr 1,60 (16 Transaktionen)
- 2. Halbjahr: 1,41 (12 Transaktionen)

3.8.6.3 Reihemittelhäuser

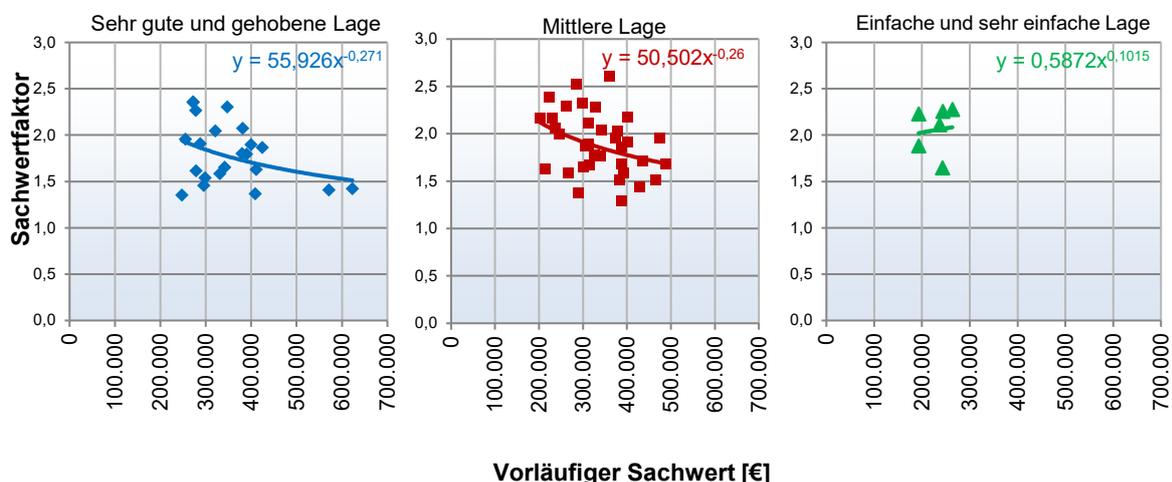
(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, Reihemittelhäuser, 90%-Stichprobe, **Daten 2022**)

Bei großen Grundstücken wurde bis 250 m² der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüberhinausgehende Fläche mit einem Drittel. Es wurden nur Grundstücke mit einer Maximalgröße von 1.000 m² in die Auswertung einbezogen.

| Vorläufiger Sachwert [€] | Sachwertfaktor k | | |
|--|-----------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| | Sehr gute und gehobene Lage | Mittlere Lage | Einfache und sehr einfache Lage |
| 150.000 | | | 1,97 |
| 200.000 | | 2,11 | 2,03 |
| 250.000 | 1,93 | 1,99 | 2,07 |
| 300.000 | 1,83 | 1,90 | |
| 350.000 | 1,76 | 1,83 | |
| 400.000 | 1,70 | 1,77 | |
| 450.000 | 1,64 | 1,71 | |
| 500.000 | 1,60 | 1,67 | |
| 550.000 | 1,56 | | |
| 600.000 | 1,52 | | |
| 650.000 | 1,49 | | |
| 700.000 | | | |
| Kauffälle | 22 | 35 | 6 |
| Bestimmtheitsmaß R ² | 0,13 | 0,12 | 0,01 |
| Ø Sachwertfaktor | 1,80 | 1,90 | 2,07 |
| Ø vorläufiger Sachwert [€] | 360.000 | 340.000 | 230.000 |
| Ø Grundstücksgröße [m ²] | 190 | 190 | 190 |
| empfohlener Anwendungsbereich [m ²] | <= 500 m ² | <= 500 m ² | <= 500 m ² |
| Ø BRW [€/m ²] | 1.264 | 937 | 567 |
| (BRW Minimum – Maximum)* | (1.200 – 2.300) | (810 – 1.000) | (550 - 610) |
| Ø RND [Jahre] | 32 | 39 | 35 |
| Ø BGF [m ²] | 210 | 229 | 213 |
| Ø Wohnfläche [m ²] | 117 | 127 | 105 |
| empfohlener Anwendungsbereich [m ²] | 80 – 200 m ² | 80 – 200 m ² | 80 – 200 m ² |
| Ø Wert Außenanlagen [€] | 7.150 | 8.150 | 6.800 |
| Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%] | 3,1 | 3,1 | 3,0 |
| Ø Wert Nebengebäude [€] | 574,47** | 0,00 | 0,00 |
| Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP | 39,38 | 29,56 | 23,35 |
| Ø Gebäudefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche) | 5.380 | 5.020 | 4.650 |
| empfohlener Anwendungsbereich [€/m ²] | 3.150 – 7.150 | 3.100 – 6.650 | 2.800 – 6.200 |

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise

** 1 Verkauf mit Nebengebäude



Mittlere Lage, Ø Sachwertfaktor

1. Halbjahr 2,05 (20 Transaktionen)
2. Halbjahr: 1,76 (14 Transaktionen)

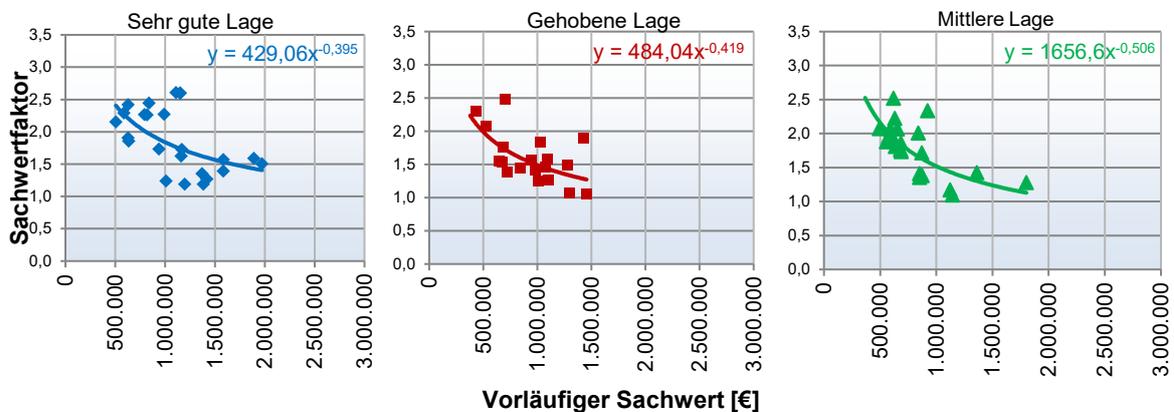
3.8.6.4 Einfamilienhäuser mit einem bereinigten Kaufpreis von 1,0 – 3,0 Mio. €

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, alle EFH-Nutzungen, 90%-Stichprobe, Daten 2022)

Für die hochpreisigen Einfamilienhäuser wurden alle Grundstücksgrößen mit in die Untersuchung einbezogen, teilweise sind Grundstücke mit mehr als 1.000 m² enthalten.

| Vorläufiger Sachwert [€] | Sachwertfaktor k | | |
|--|------------------|-----------------|----------------|
| | Sehr gute Lage | Gehobene Lage | Mittlere Lage |
| 200.000 € | | | |
| 400.000 € | | 2,18 | 2,42 |
| 600.000 € | 2,24 | 1,84 | 1,97 |
| 800.000 € | 2,00 | 1,63 | 1,71 |
| 1.000.000 € | 1,83 | 1,48 | 1,52 |
| 1.200.000 € | 1,70 | 1,37 | 1,39 |
| 1.400.000 € | 1,60 | 1,29 | 1,29 |
| 1.600.000 € | 1,52 | | |
| 1.800.000 € | 1,45 | | |
| 2.000.000 € | 1,39 | | |
| 2.200.000 € | | | |
| 2.400.000 € | | | |
| Kauffälle | | | |
| | 24 | 19 | 23 |
| Bestimmtheitsmaß R² | | | |
| | 0,30 | 0,38 | 0,52 |
| Ø Sachwertfaktor | | | |
| | 1,88 | 1,60 | 1,78 |
| Ø vorläufiger Sachwert [€] | | | |
| | 1.110.000 | 940.000 | 810.000 |
| Ø Grundstücksgröße [m²] | | | |
| | 370 | 560 | 480 |
| (Minimum [m²] – Maximum [m²]) | | | |
| | 150 – 700 | 100 – 950 | 200 – 1.300 |
| Ø BRW [€/m²] | | | |
| | 2.688 | 1.221 | 986 |
| (BRW Minimum – Maximum)* | | | |
| | (1.400 – 6.300) | (1.200 – 1.600) | (790 – 1.300) |
| Ø RND [Jahre] | | | |
| | 36 | 42 | 50 |
| Ø BGF [m²] | | | |
| | 382 | 375 | 363 |
| Ø Wohnfläche [m²] | | | |
| | 197 | 195 | 183 |
| (Minimum [m²] – Maximum [m²]) | | | |
| | 150 – 300 | 100 – 300 | 100 – 300 |
| Ø Wert Außenanlagen [€] | | | |
| | 18.100 | 22.300 | 21.650 |
| Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%] | | | |
| | 4,0 | 4,5 | 4,3 |
| Ø Wert Nebengebäude [€] | | | |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP | | | |
| | 43,55 | 43,83 | 32,54 |
| Ø Gebädefaktor [€/m²] | | | |
| | 10.500 | 7.790 | 7.820 |
| (bereinigter KP/Wohnfläche) | | | |
| empfohlener Anwendungsbereich [€/m²]* | | | |
| | 4.250 – 18.000 | 4.350 – 12.050 | 4.200 – 11.750 |

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise



Mittlere Lage, Ø Sachwertfaktor

1. Halbjahr 1,53 (11 Transaktionen)
2. Halbjahr: 1,86 (12 Transaktionen)

In der mittleren Lage waren ca. 2/3 der veräußerten Einfamilienhäuser neueren Baujahres (ab 2000). Es liegen außerdem 19 Verkäufe mit Kaufpreisen über 3,0 Mio. € vor, die nicht in die Auswertung eingeflossen sind (sehr gute Lage: 14 Transaktionen, gehobene Lage: 3 Transaktionen, mittlere Lage: 2 Transaktionen).

3.8.6.5 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Filterbedingung für Hauptgebäude: Dreifamilienhaus (freistehend) o. Dreifamilienhaus (nicht freistehend) o. Stadthaus o. Mehrfamilienhaus o. Mehrfamilienhaus (bis 4 Geschosse) o. Mehrfamilienhaus (5 bis 8 Geschosse) o. Mehrfamilienhaus (mehr als 8 Geschosse) o. Wohn- und Geschäftshaus (Gewerbeanteil < 20 %).

Zwischen dem 01.01.2022 und dem 31.12.2022 wurden insgesamt 176 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern registriert. Davon wurden 171 Objekte so ausgewertet, dass ein Sachwertfaktor ermittelt werden kann. Basierend auf diesen 171 Fällen (100 % Stichprobe) ergab sich ohne weitere Extremwertbereinigung:

2022 wurden insgesamt 8 Objekte mit einem Verkehrswert von über 10 Mio. € verkauft. Bei diesen liegt der mittlere SWF bei 1,33 (Spanne 0,77 bis 2,33). In diesem Segment ist kein Unterschied zwischen dem 1. und 2. Halbjahr 2022 zu erkennen.

Baujahre bis 1918

In dieser Baujahresklasse wurden die meisten Transaktionen beurkundet. Für kleinere Gebäude liegt in den einzelnen Lagen und Gebäudegrößen eine ausreichende Anzahl an Fällen vor, so dass hier eine detaillierte Angabe der Sachwertfaktoren für die Baujahre bis 1918 möglich ist.

| 2022 | | | | |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------------------|
| Größe (WF/NF) | Lage | | | |
| bis 400 m ² | sehr gut | gehoben | mittel | einfach/ sehr einfach |
| Anzahl | 5 | 10 | 11 | 15 |
| Mittelwert | 2,33 | 1,00 | 1,22 | 1,34 |
| Minimum | 0,64 | 0,84 | 0,74 | 0,91 |
| Maximum | 4,90 | 1,20 | 1,80 | 1,88 |
| 400 - 1.000 m ² | | | | |
| Anzahl | 3 | 10 | 10 | 10 |
| Mittelwert | 0,78 | 0,94 | 1,13 | 1,47 |
| Minimum | 0,61 | 0,58 | 0,48 | 1,03 |
| Maximum | 0,89 | 1,56 | 1,62 | 2,12 |

| 1. Halbjahr 2022 | | | | |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------------------|
| Größe (WF/NF) | Lage | | | |
| bis 400 m ² | sehr gut | gehoben | mittel | einfach/ sehr einfach |
| Anzahl | 3 | 7 | 8 | 10 |
| Mittelwert | 2,87 | 0,99 | 1,32 | 1,41 |
| Minimum | 0,64 | 0,84 | 0,98 | 1,04 |
| Maximum | 4,90 | 1,20 | 1,80 | 1,88 |
| 400 - 1.000 m ² | | | | |
| Anzahl | 1 | 5 | 6 | 5 |
| Mittelwert | .. | 1,11 | 1,28 | 1,66 |
| Minimum | .. | 0,93 | 0,93 | 1,19 |
| Maximum | .. | 1,56 | 1,62 | 2,12 |

| 2. Halbjahr 2022 | | | | |
|----------------------------|-----------|-------------|-------------|--------------------------|
| Größe (WF/NF) | Lage | | | |
| bis 400 m ² | sehr gut | gehoben | mittel | einfach/ sehr einfach |
| Anzahl | 2 | 3 | 3 | 5 |
| Mittelwert | .. | 1,04 | 0,93 | 1,20 |
| Minimum | .. | 0,93 | 0,74 | 0,91 |
| Maximum | .. | 1,12 | 1,25 | 1,41 |
| 400 - 1.000 m ² | | | | |
| Anzahl | 2 | 5 | 4 | 5 |
| Mittelwert | .. | 0,76 | 0,89 | 1,27 |
| Minimum | .. | 0,58 | 0,47 | 1,03 |
| Maximum | .. | 0,95 | 1,10 | 1,71 |

Baujahre 1919 – 1949

Es wurden insgesamt 24 Objekte verkauft. 19 Objekte davon mit einer Wohn-/Nutzfläche von bis 400 m²; der Sachwertfaktor liegt bei diesen Verkäufen Ø 1,35 (Minimum 0,65 und Maximum 3,99).

Im 1. Halbjahr 2022 wurden 10 Fälle mit einem Sachwertfaktor von Ø 1,56 (Minimum 0,65 und Maximum 3,99) registriert.

Im 2. Halbjahr 2022 wurden 9 Fälle mit einem Sachwertfaktor von Ø 1,12 (Minimum 0,85 und Maximum 1,73) registriert.

Baujahre 1950 – 1977

Es liegen insgesamt 53 Fälle vor. Der Sachwertfaktor liegt für diese 53 Objekte im Mittel bei 1,14. In dieser Baujahresklasse zeigt sich, dass insbesondere Objekte bis 1.000 m² Wohn-/Nutzfläche in gehobenen und mittleren Lagen gehandelt werden.

| | 2022 | | 1. Halbjahr 2022 | | 2. Halbjahr 2022 | |
|-------------------------|-------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
| Größe (WF/NF) | Lage | | Lage | | Lage | |
| bis 1000 m ² | gehoben | mittel | gehoben | mittel | gehoben | mittel |
| Anzahl | 16 | 24 | 11 | 17 | 5 | 7 |
| Mittelwert | 0,99 | 1,22 | 1,02 | 1,33 | 0,91 | 0,95 |
| Minimum | 0,70 | 0,65 | 0,71 | 0,79 | 0,70 | 0,65 |
| Maximum | 1,74 | 2,57 | 1,74 | 2,57 | 1,41 | 1,33 |

Baujahre ab 1978

Es liegt nur eine geringe Anzahl von Verkäufen vor, so dass hier nur eine von der Größe und der Lage unabhängige Aussage möglich ist.

| | Transaktionen | Durchschnittlicher Sachwertfaktor | Minimum | Maximum |
|-------------|---------------|-----------------------------------|---------|---------|
| 2022 | 11 | 1,82 | 0,66 | 2,67 |
| 1. Halbjahr | 7 | 2,41 | 1,16 | 2,67 |
| 2. Halbjahr | 4 | 0,78 | 0,66 | 0,88 |

3.8.7 Erbbaurechtsfaktoren (Eigenheimmarkt)

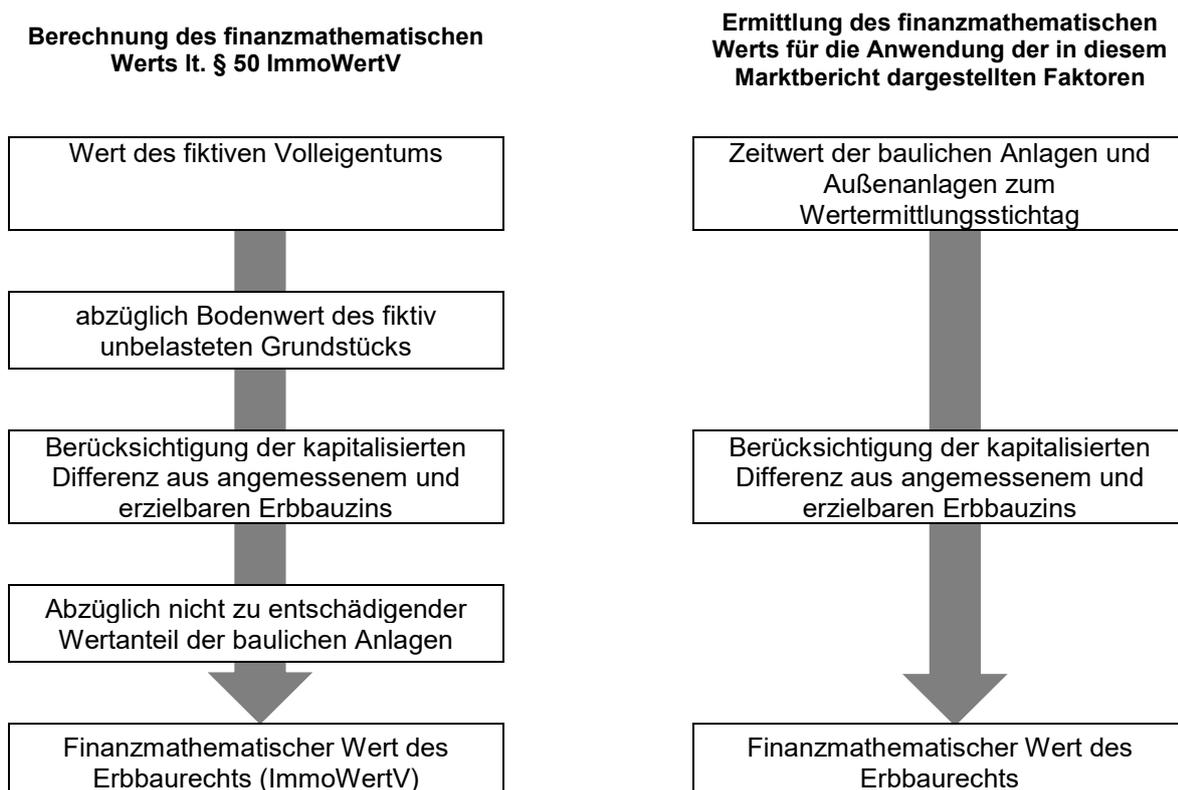
Der Erbbaurechtsmarkt in Frankfurt a. M. ist bundesweit betrachtet sehr homogen. Die weitaus meisten im Erbbaurecht vergebenen Grundstücke gehören der Stadt oder stadtnahen öffentlich milden Stiftungen. Dennoch gibt eine Vielzahl von Besonderheiten auf dem Frankfurter Erbbaurechtsmarkt, die sich bei der Kaufvertragsauswertung auf den ermittelten Erbbaurechtsfaktor auswirken können: Hierzu zählen:

1. Verhältnis vom Gebäudewert zum Bodenwert: Bei einem hohen Bodenwertanteil ist der Einfluss des Erbbaurechtes wesentlich größer als bei einem niedrigen Bodenwertanteil.
2. Erbbauzinshöhe: Wurde der Erbbaurechtsvertrag regelmäßig angepasst oder werden bei einem Verkauf die Vertragskonditionen neu ausgehandelt? Bleiben nach dem Verkauf die Parameter (Laufzeit und Erbbauzins) unverändert oder werden nur moderat angepasst bzw. oder wird die Laufzeit auf nahezu 99 Jahre verlängert und, außerhalb der festgelegten Siedlungsgebiete, der Erbbauzins auf 2,5 % des Bodenwertes neu festgesetzt?

Wegen der Besonderheiten jedes Einzelfalls hat der Gutachterausschuss in seinem Auswertungsmodell als Regelfall die verlängerte Restlaufzeit des Erbbaurechtes auf 99 Jahren und einem Erbbauzinssatz von 2,5 % festgelegt. Geänderte Ansätze in der Verkehrswertermittlung sind bei den einzelnen Bewertungsobjekten bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu beachten.

In diesem Kapitel werden finanzmathematische Werte und Kaufpreise gegenübergestellt: In den Diagrammen sind alle verwendeten finanzmathematischen Werte und bereinigten Kaufpreise als Punktwolke dargestellt, sowie die jeweils zugehörige Regressionsgerade, deren Funktion und das Bestimmtheitsmaß R^2 . Die Diagramme unter 3.8.7.1 und 3.8.7.2, S. 86 stellen somit nicht die Erbbaurechtsfaktoren im eigentlichen Sinne dar.

Weiterhin sieht die ImmoWertV für die Bewertung von Erbbaurechten die Anwendung von Erbbaurechtsfaktoren (ausgehend vom finanzmathematischen Wert) oder Erbbaurechtskoeffizienten (ausgehend vom Wert des fiktiv unbelasteten Volleigentums) vor. Der in diesem Marktbericht aufgeführte finanzmathematische Wert wurde allerdings nicht entsprechend § 50 ImmoWertV abgeleitet. Die Ableitung orientiert sich am nachfolgenden Ablaufschema (linke Seite).



Bei der Ermittlung des finanzmathematischen Wertes wurden zur Berechnung der kapitalisierten Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins die Vorgaben des Magistratsbeschlusses M 84 vom 22.04.2016 (Beschlussausfertigung 26.11.2019) berücksichtigt. Die Vorlage sieht für Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser außerhalb von Siedlungsgebieten eine generelle Laufzeit von 99 Jahren sowie einen dinglichen jährlichen Ausgangserbbauzins von 5 % aus dem halben Bodenrichtwert (also 2,5 % des Bodenwertes) für Baulandflächen (bis 465 m² Grundstücksfläche) und von 10 % des vollen Erbbauzinssatzes für die über 465 m² Grundstücksfläche hinausgehende Fläche (Gartenland) vor. Für Siedlungsgebiete legt der Magistratsbeschluss ggf. abweichende Ablaufzeiten der Erbbaurechtsverträge vor, damit in den Siedlungsgebieten ein einheitliches Ablaufdatum sichergestellt ist. Der Erbbauzins in geschlossenen Siedlungsgebieten wurde per Beschluss zum 01.01.2023 auf einen Betrag von 8,- € pro Quadratmeter (0,80 €/m² für Gartenlandflächen) angepasst. Für die Ermittlung des hier verwendeten finanzmathematischen Wertes wurde die Differenz aus dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodens von 3,5 % und dem zuvor beschriebenen künftigen Erbbauzins über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes kapitalisiert. Bei der Auswertung wurde unterstellt, dass die Anpassung der Erbbaurechtsverträge entsprechend des Magistratsbeschlusses M 84 erfolgt.

Die Magistratsvorlage M 84 und die Beschlussausfertigung können über folgende Links im PARLIS eingesehen werden:

Text der ursprünglichen Vorlage:

https://www.stvv.frankfurt.de/PARLISLINK/DDW?W=DOK_NAME=%27M_84_2016%27

Ergänzungen in der Beschlussausfertigung:

https://www.stvv.frankfurt.de/PARLISLINK/DDW?W=DOK_NAME=%27PAR_4520_2019%27

Analog zur Bestimmung von Sachwertfaktoren im üblichen Eigenheimmarkt wurden die gleichen Kriterien angehalten (NHK 2010, Regelgrundstücksgrößen etc.), siehe dazu Kapitel 3.8.6, ab S. 77). Aufgrund der geringen Anzahl wurde nicht zwischen den Lagestufen und den einzelnen Gebäudetypen (freistehende Gebäude, Doppelhäuser, Reihenhäuser) unterschieden.

Beispiel: Berechnung finanzmathematischer Wert

(unter Berücksichtigung der Regelgrundstücksgröße)

Vorgaben: Doppelhaushälfte im Siedlungsgebiet Goldstein,
Grundstücksgröße 680 m², BRW 810 €/m²,
Zeitwert Gebäude- und Außenanlagen 150.000 €
Angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwertes 3,5 %
Vervielfältiger bei 3,5 % und einer Laufzeit von 96 Jahren: 27,52

| | | |
|---|--|--------------------------|
| Bodenwert: | $(400 \text{ m}^2 \times 810 \text{ €/m}^2) + (280 \text{ m}^2 \times 810 \text{ €/m}^2 \times 1/3)$ | = 399.600 € |
| Erbbauzins pro m ² bei 3,5 % | $399.600 \text{ €} \times 3,5 \% / 680 \text{ m}^2$ | = 20,57 €/m ² |
| Erbbauzins nach M 84 pro m ² : | $\frac{(465 \text{ m}^2 \times 8 \text{ €}) + (215 \text{ m}^2 \times 0,80 \text{ €})}{680 \text{ m}^2}$ | = 5,72 €/m ² |
| Differenz Erbbauzins: | $20,57 \text{ €} - 5,72 \text{ €}$ | = 14,85 €/m ² |
| Finanzmathematischer Wert: | $(14,85 \text{ €/m}^2 \times 27,52 \times 680 \text{ m}^2) + 150.000 \text{ €}$ | = 427.897 € |

Verkehrswert gem. Erbbaurechtsfaktorformel finanzmathematisches Modell

(Erbbaurechtsfaktor s. 3.8.7.1, S. 86) $0,5594 \times 427.897 \text{ €} + 131.325$ = **370.691 €**

3.8.7.1 Erbbaurechtsfaktoren (Siedlungsgebiete)

Daten aus den Jahren 2021 und 2022; Umfang: 34 Fälle, davon rund 71 % aus 2022

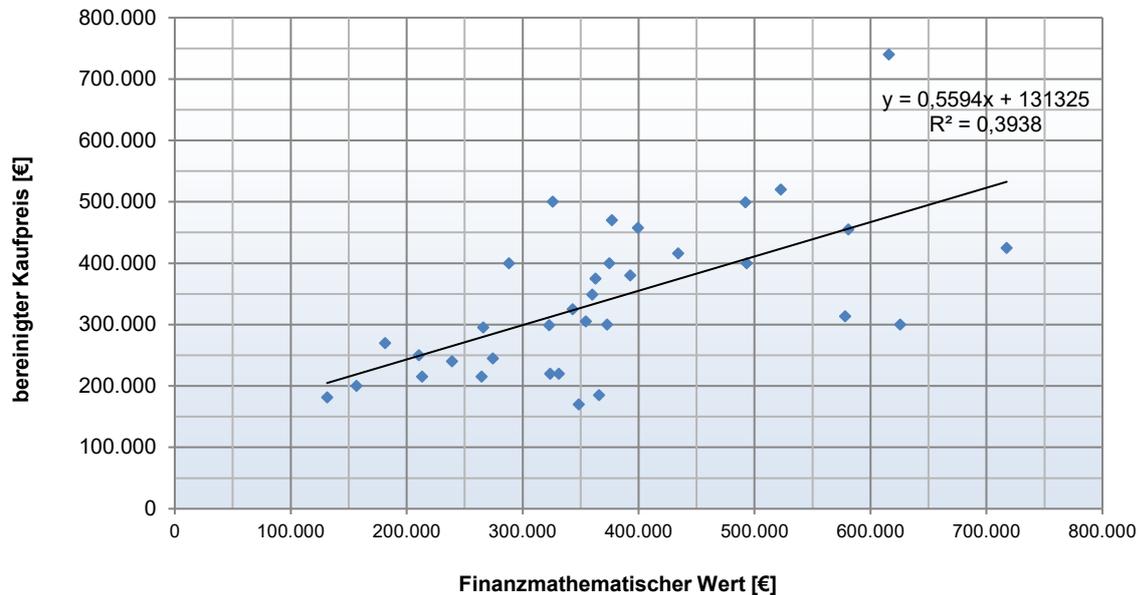
Grundstücksgröße: 154 m² bis 741 m², Wohnfläche: 57 m² bis 256 m²

Laufzeit des Erbbauvertrages: Ablauf nach M 84, je nach Gebiet im Jahr 2107-2114

Baujahre: 1932 bis 1955; Mittelwert: 1942, Kaufpreise unter 800.000 €

Grundlage: Bodenrichtwerte 2022

In Siedlungsgebieten wurden keine Verkäufe in sehr guten Lagen beurkundet.



3.8.7.2 Erbbaurechtsfaktoren (Einfamilienhaus-Gebieten außerhalb von Siedlungsgebieten)

Daten aus den Jahren 2021 und 2022; Umfang: 72 Fälle, davon rund 42 % aus 2022

Grundstücksgröße: 130 m² bis 887 m², Wohnfläche: 66 m² bis 263 m²

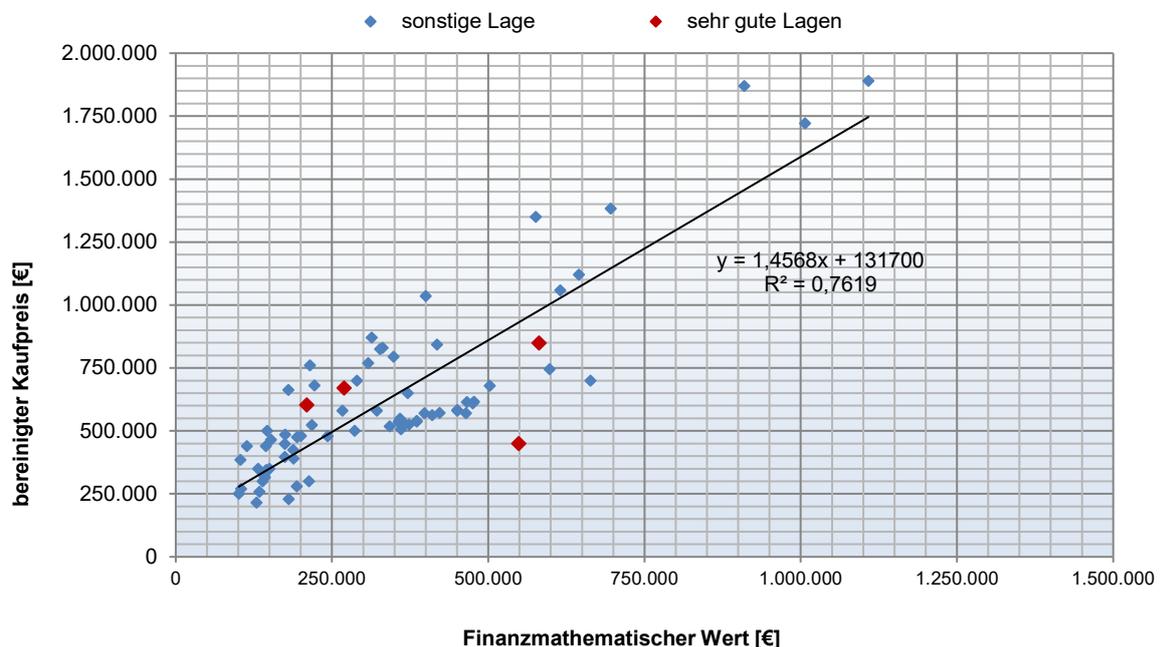
Restlaufzeit des Erbbauvertrages: 4 bis 100 Jahre, Mittelwert: 76 Jahre

Der Berechnung zugrunde gelegte Restlaufzeit: 99 Jahre

Baujahre: 1918 bis 2022, Mittelwert: 1986

Grundlage: Bodenrichtwerte 2022

Verkäufe in „sehr guten Lagen“ sind nicht in die Ermittlung eingeflossen; sie dienen lediglich der Illustration. Die Anwendbarkeit der Sachwertfaktoren bezieht sich nur auf gehobene, mittlere, einfache und sehr einfachen Lagen.



3.8.7.3 Erbbaurechtskoeffizienten

Auf die Ermittlung von Erbbaurechtskoeffizienten nach § 23 ImmoWertV wurde im aktuellen Marktbericht verzichtet, da die realisierten Erbbauzinsbedingungen je Einzelverkauf nicht vorhersehbar sind. In vielen Fällen wird dem Erwerber von Erbbaurechten eine moderate Erbbauzinsanpassung bei unveränderter Laufzeit oder eine Laufzeitverlängerung auf über 90 Jahre bei erheblich angehobenen Erbbauzinsen angeboten. Je nach Einzelfall ist für den Erwerber die eine oder andere Variante wirtschaftlicher.

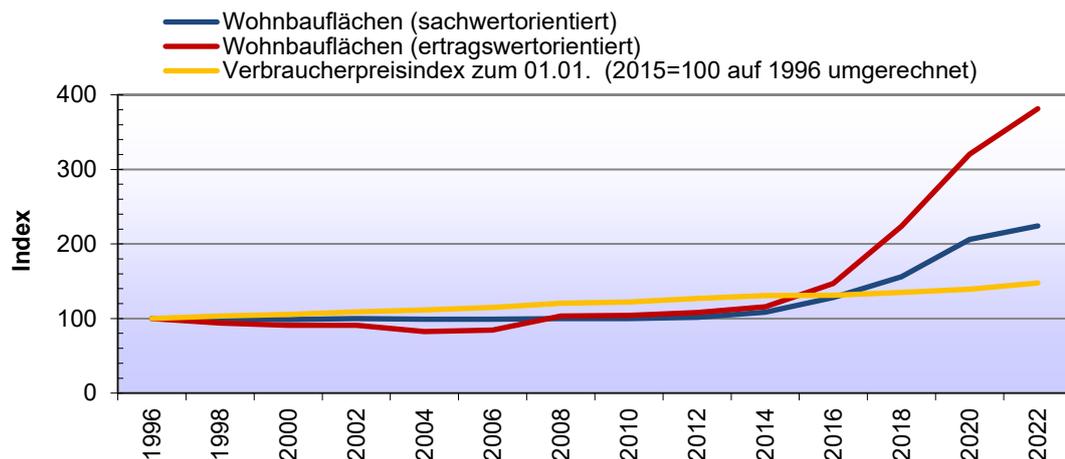
Erbbaurechtskoeffizienten wurden vom Frankfurter Gutachterausschuss bis 2019 ermittelt. In den Standardfällen führte die Anwendung der Erbbaurechtsfaktoren und der -koeffizienten zu sich entsprechenden Ergebnissen. Abweichungen der sich jeweils ergebenden Verkehrswerte ergaben sich bei kleineren Grundstücken, größeren Häusern und ungewöhnlichen Erbbaukonditionen. Um die Schwierigkeiten bei der sachgerechten Anwendung der Erbbaurechtskoeffizienten zu umgehen, wurde ab 2020 auf deren Ermittlung verzichtet.

3.8.7.4 Erbbaugrundstücksfaktoren, -koeffizienten

In den letzten Jahren wurden nur noch in Ausnahmefällen Erbbaugrundstücke veräußert. Zurückliegende Verkaufsfälle sind auch nur bedingt geeignet, da der Grundstückseigentümer den Verkaufspreis oft diktierte und die Preise nicht verhandelbar waren. (s. auch Beispiel im Vorwort, S. 6 oder unter 3.1, S. 14).

3.8.7.5 Münchner Verfahren

Zur Überprüfung des finanzmathematischen Verfahrens oder auch als eigenständiges Wertermittlungsverfahren, insbesondere bei Ertragsobjekten, bietet sich das Münchner Verfahren an. Für die Kapitalisierung und Diskontierung im Münchner Verfahren werden entsprechende Zinssätze benötigt. Der Gutachterausschuss Frankfurt geht davon aus, dass für die Diskontierung der Liegenschaftszinssatz anzusetzen ist. Für die Kapitalisierung ist von dem langfristigen Kapitalmarktzinssatz zzgl. einer Inflationsanpassung auszugehen. Dies führt in der Regel zu plausiblen Ergebnissen. Ob diese Ergebnisse marktgerecht sind, hängt allerdings davon ab, ob sich der Sachwert primär aus dem Gebäudewert oder aus dem Bodenwert zusammensetzt und wie hoch der Anteil des Erbbauzinses an den erzielbaren Mieterträgen ist.



Wie aus der vorherigen Grafik zu ersehen, steigt in den letzten Jahren der Verbraucherpreisindex wesentlich langsamer als die Bodenwerte. Dies führt dazu, dass bei der Bestellung eines neuen Erbbaurechtes die Erbbauzinsen sich in den letzten Jahren um über 150 % erhöht haben, eine Anpassung eines bestehenden Erbbaurechtes in den letzten Jahren aber nur eine Steigerung von ca. 15 % erfahren hat. Diese Diskrepanz versuchen mehrere Städte dadurch zu beheben, dass der Erbbauzinssatz bei Neubestellungen erheblich gesenkt wird oder eine Erbbauzinsobergrenze angedacht wird. Eine solche Obergrenze könnte darin bestehen, dass der Erbbauzins nicht mehr als z. B. 50 % der erzielten Miete betragen kann.

3.8.8 Nettoanfangsrenditen

3.8.8.1 Büro, Handel, Mehrfamilienhäuser

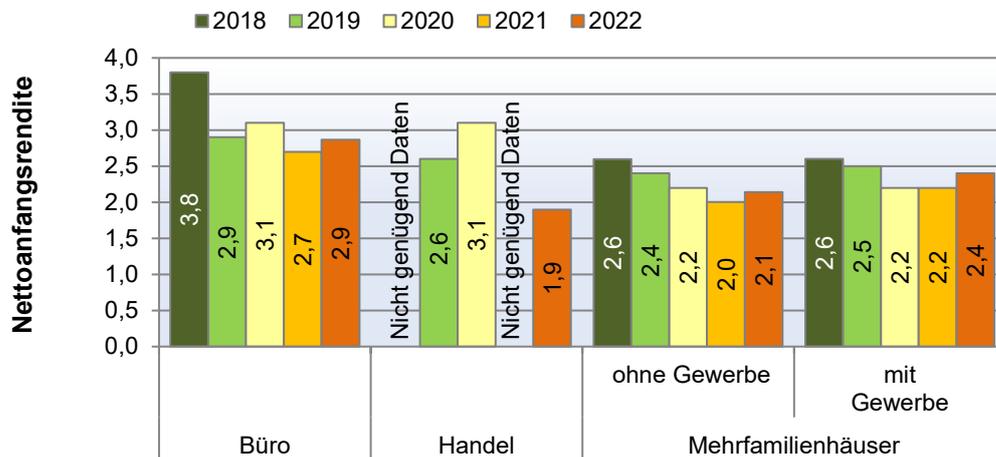
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2022)

Die Nettoanfangsrendite (NAR) stellt die Verzinsung des Kaufpreises im ersten Jahr dar und berechnet sich wie folgt:

$$\text{NAR} = 100 \times \frac{\text{Reinertrag lt. Vertragsmiete}}{\text{Kaufpreis lt. Vertrag inkl. Erwerbsnebenkosten}}$$

Hinweise:

- Der Reinertrag wurde aus tatsächlichen Mieten ermittelt, der Leerstand wurde mit 0 €/m² berücksichtigt (Ausnahme: Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser)
- Der Reinertrag besteht aus der Jahresnettokaltmiete abzüglich der nicht umlegbaren Nebenkosten:
 - o Die Erwerbsnebenkosten wurden mit 10,0 % angesetzt
 - o Die Erwerbsnebenkosten beinhalten keine Maklergebühren
 - o Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Ertragswertrichtlinie ermittelt (ab 2019 zzgl. 0,5 % sonstige, nicht umlegbare Kosten) und enthalten entgegen der Definition der gif das Mietausfallwagnis.



| Anzahl der jeweils eingeflossenen Nettoanfangsrenditen | Büro | Handel | Mehrfamilienhäuser | |
|--|------|--------|--------------------|-------------|
| | | | ohne Gewerbe | mit Gewerbe |
| 2018 | 31 | 2 | 76 | 57 |
| 2019 | 24 | 6 | 90 | 60 |
| 2020 | 11 | 3 | 88 | 54 |
| 2021 | 19 | 1 | 91 | 65 |
| 2022 | 14 | 3 | 73 | 52 |

Die Entwicklung der Nettoanfangsrenditen zeigt in den letzten Jahren eine deutlich fallende Tendenz. Die Nettoanfangsrenditen im Handelssektor sind sehr unterschiedlich, es liegen oft nur wenige Transaktionen vor. Einflüsse auf die Nettoanfangsrenditen sind lage- und branchenabhängig.

Die sinkende Nettoanfangsrendite im reinen Mehrfamilienhausbereich bis 2021 ist darauf zurückzuführen, dass ein eingeschränktes Angebot auf eine erhöhte Nachfrage stieß und somit die Kaufpreise erheblich gestiegen waren. Auch die Nettoanfangsrenditen für Mehrfamilienhäuser mit gewerblichen Anteil sind in den letzten 5 Jahren gesunken und liegen 2019 bis 2022 auf dem Niveau der Nettoanfangsrenditen von reinen Mehrfamilienhäusern. Die Tabellen 3.8.8.1.3 (S. 90), 3.8.8.1.4 (S. 90), 3.8.8.2 (S. 91) und 3.8.8.3 (S. 93) zeigen, dass sich aufgrund der allgemeinen Marktsituation die Nettoanfangsrenditen im 1. und 2. Halbjahr 2022 durchaus unterschiedlich entwickelt haben.

3.8.8.1.1 Büronutzung

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Büronutzung, 90%-Stichprobe, Daten: 2022)

| Lage | Anzahl | Mittelwert [%] | Minimum [%] | Maximum [%] | Median [%] | Standardabweichung | Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²] |
|--------------|--------|----------------|-------------|-------------|------------|--------------------|---|
| sehr gut | 5 | 2,5 | 2,0 | 2,9 | 2,5 | 0,3 | 9.768 |
| gehoben | 2 | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| mittel | 5 | 3,3 | 1,5 | 4,9 | 3,3 | 1,2 | 3.206 |
| einfach | 3 | 4,0 | 3,4 | 4,5 | 4,1 | 0,6 | 3.884 |
| sehr einfach | 0 | - | - | - | - | - | - |

3.8.8.1.2 Handel

Im Handel liegen nicht genügend Transaktionen vor, um eine Differenzierung nach Lagen durchzuführen.

3.8.8.1.3 Mehrfamilienhäuser – reines Wohnen

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen), 90%-Stichprobe, Daten: 2022)

| Lage | Anzahl | Mittelwert [%] | Minimum [%] | Maximum [%] | Median [%] | Standardabweichung | Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²] |
|------------------|--------|----------------|-------------|-------------|------------|--------------------|---|
| 2022 | | | | | | | |
| sehr gut | 8 | 1,6 | 1,1 | 2,4 | 1,6 | 0,4 | 7.604 |
| gehoben | 19 | 1,8 | 0,4 | 2,6 | 2,0 | 0,6 | 5.177 |
| mittel | 28 | 2,4 | 1,2 | 3,5 | 2,6 | 0,6 | 3.967 |
| einfach | 12 | 2,5 | 2,0 | 2,9 | 2,5 | 0,3 | 4.388 |
| sehr einfach | 0 | - | - | - | - | - | - |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| sehr gut | 4 | 1,5 | 1,1 | 1,8 | 1,5 | 0,3 | 9.823 |
| gehoben | 14 | 1,8 | 0,4 | 2,6 | 2,0 | 0,6 | 5.284 |
| mittel | 20 | 2,1 | 0,9 | 3,0 | 2,3 | 0,7 | 4.021 |
| einfach | 6 | 2,4 | 2,0 | 2,7 | 2,5 | 0,3 | 3.947 |
| sehr einfach | 0 | - | - | - | - | - | - |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| sehr gut | 5 | 2,0 | 1,1 | 2,7 | 2,0 | 0,6 | 5.471 |
| gehoben | 8 | 2,4 | 1,3 | 3,4 | 2,4 | 0,9 | 4.858 |
| mittel | 9 | 2,8 | 1,9 | 3,5 | 2,9 | 0,5 | 4.380 |
| einfach | 6 | 2,5 | 2,2 | 2,9 | 2,5 | 0,3 | 4.829 |
| sehr einfach | 0 | - | - | - | - | - | - |

3.8.8.1.4 Mehrfamilienhäuser – gemischte Nutzung

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Mehrfamilienhaus gemischt genutzt, 90%-Stichprobe, Daten: 2022)

| Lage | Anzahl | Mittelwert [%] | Minimum [%] | Maximum [%] | Median [%] | Standardabweichung | Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²] |
|------------------|--------|----------------|-------------|-------------|------------|--------------------|---|
| 2022 | | | | | | | |
| sehr gut | 3 | 2,7 | 1,5 | 4,5 | 2,1 | 1,6 | 8.773 |
| gehoben | 16 | 2,5 | 1,6 | 3,4 | 2,4 | 0,6 | 6.989 |
| mittel | 19 | 2,6 | 1,4 | 3,5 | 2,7 | 0,5 | 6.193 |
| einfach | 7 | 2,6 | 1,3 | 4,5 | 2,4 | 1,2 | 5.721 |
| sehr einfach | 5 | 2,8 | 2,4 | 3,0 | 2,9 | 0,3 | 4.368 |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| sehr gut | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| gehoben | 8 | 2,3 | 1,8 | 3,3 | 2,1 | 0,6 | 8.443 |
| mittel | 15 | 2,2 | 0,9 | 3,5 | 2,4 | 0,7 | 7.014 |
| einfach | 2 | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| sehr einfach | 3 | 2,7 | 2,4 | 3,0 | 2,7 | 0,3 | 3.575 |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| sehr gut | 2 | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| gehoben | 7 | 2,8 | 2,0 | 3,4 | 2,8 | 0,4 | 5.718 |
| mittel | 5 | 3,0 | 2,7 | 3,4 | 2,9 | 0,3 | 5.367 |
| einfach | 5 | 3,0 | 1,4 | 4,5 | 3,1 | 1,2 | 6.051 |
| sehr einfach | 3 | 2,2 | 0,6 | 3,0 | 2,9 | 1,3 | 5.879 |

3.8.8.2 Einfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen, geeignete Kaufverträge, Daten: 2022)

Wohnfläche 60 bis 250 m², Grundstücksfläche 100 bis 1000 m²,
Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024) Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 3,30 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV
0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

3.8.8.2.1 Zentrale Lage (100%-Stichprobe)

| Baujahr | Anzahl | Mittelwert [%] | Minimum [%] | Maximum [%] | Median [%] | Standardabweichung | Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²] |
|---------|--------|----------------|-------------|-------------|------------|--------------------|---|
| Alle | 6 | 1,1 | 0,7 | 1,6 | 1,0 | 0,3 | 12.895 |

Überwiegend Baujahr vor 1949 in sehr guter Lage im nordwestlichen Innenstadtbereich. Die eingeflossenen Gebäude besitzen eine mittlere Wohnfläche 164 m² sowie eine mittlere Grundstücksgröße von 273 m².

3.8.8.2.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage (90%-Stichprobe)

| Baujahr | Anzahl | Mittelwert [%] | Minimum [%] | Maximum [%] | Median [%] | Standardabweichung | Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²] |
|-------------------------|--------|----------------|-------------|-------------|------------|--------------------|---|
| 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 36 | 1,8 | 0,9 | 2,7 | 1,8 | 0,4 | 6.622 |
| 1950 - 1977 | 35 | 1,7 | 0,9 | 2,8 | 1,7 | 0,5 | 6.782 |
| 1978 - 1990 | 6 | 1,9 | 1,4 | 2,4 | 1,9 | 0,3 | 6.091 |
| ab 1991 o. Neubau | 7 | 2,2 | 1,5 | 2,6 | 2,3 | 0,4 | 5.550 |
| Neubau | 2 | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 11 | 1,9 | 1,2 | 2,4 | 1,8 | 0,4 | 6.209 |
| 1950 - 1977 | 15 | 1,7 | 1,1 | 2,8 | 1,5 | 0,5 | 6.685 |
| 1978 - 1990 | 5 | 1,9 | 1,4 | 2,4 | 1,8 | 0,3 | 6.141 |
| ab 1991 o. Neubau | 4 | 2,0 | 1,5 | 2,4 | 2,0 | 0,5 | 5.980 |
| Neubau | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 27 | 1,8 | 0,9 | 3,0 | 1,8 | 0,6 | 6.908 |
| 1950 - 1977 | 21 | 1,7 | 0,9 | 2,8 | 1,7 | 0,5 | 6.707 |
| 1978 - 1990 | 2 | 2,5 | 1,9 | 3,1 | 2,5 | 0,9 | 4.688 |
| ab 1991 o. Neubau | 4 | 2,9 | 2,3 | 4,2 | 2,5 | 0,9 | 4.401 |
| Neubau | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | .. |

3.8.8.2.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage
(90%-Stichprobe)

| Baujahr | Anzahl | Mittelwert [%] | Minimum [%] | Maximum [%] | Median [%] | Standardabweichung | Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²] |
|--------------------------|--------|----------------|-------------|-------------|------------|--------------------|---|
| 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 47 | 2,3 | 0,9 | 4,5 | 2,2 | 0,7 | 5.057 |
| 1950 - 1977 | 48 | 1,9 | 1,0 | 3,0 | 1,9 | 0,5 | 5.766 |
| 1978 - 1990 | 13 | 2,2 | 1,7 | 2,9 | 2,2 | 0,3 | 4.915 |
| ab 1991 o. Neubau | 33 | 1,8 | 1,3 | 2,5 | 1,8 | 0,3 | 6.222 |
| Neubau | 3 | 1,3 | 1,1 | 1,7 | 1,2 | 0,3 | 9.043 |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 26 | 2,2 | 0,9 | 3,7 | 2,2 | 0,7 | 5.304 |
| 1950 - 1977 | 27 | 1,9 | 1,1 | 3,0 | 1,9 | 0,5 | 5.882 |
| 1978 - 1990 | 6 | 2,1 | 1,7 | 2,5 | 2,1 | 0,3 | 5.077 |
| ab 1991 o. Neubau | 16 | 1,8 | 1,5 | 2,1 | 1,8 | 0,2 | 6.285 |
| Neubau | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 20 | 2,3 | 1,2 | 3,6 | 2,2 | 0,6 | 4.881 |
| 1950 - 1977 | 20 | 2,0 | 1,1 | 2,8 | 2,0 | 0,4 | 5.406 |
| 1978 - 1990 | 8 | 2,2 | 1,4 | 2,9 | 2,3 | 0,5 | 5.159 |
| ab 1991 o. Neubau | 18 | 2,0 | 1,4 | 2,6 | 1,9 | 0,4 | 5.806 |
| Neubau | 2 | .. | .. | .. | .. | .. | .. |

3.8.8.3 Wohnungseigentum

(geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe, **Daten: 2022**)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen,
Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen,
Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024) Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV
0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

3.8.8.3.1 Zentrale Lage

| Baujahr | Anzahl | Mittelwert [%] | Minimum [%] | Maximum [%] | Median [%] | Standardabweichung | Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²] |
|-------------------|--------|----------------|-------------|-------------|------------|--------------------|---|
| 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 69 | 1,3 | 0,7 | 2,0 | 1,3 | 0,3 | 8.156 |
| 1950 - 1977 | 54 | 1,4 | 0,9 | 1,9 | 1,4 | 0,2 | 7.988 |
| 1978 - 1990 | 10 | 1,6 | 1,2 | 2,0 | 1,6 | 0,3 | 7.460 |
| ab 1991 o. Neubau | 35 | 1,3 | 0,9 | 1,7 | 1,3 | 0,2 | 8.729 |
| Neubau | 25 | 1,0 | 0,7 | 1,2 | 0,9 | 0,1 | 12.296 |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 33 | 1,3 | 0,9 | 1,9 | 1,4 | 0,3 | 7.946 |
| 1950 - 1977 | 33 | 1,3 | 1,0 | 1,6 | 1,4 | 0,2 | 8.138 |
| 1978 - 1990 | 4 | 1,5 | 1,2 | 2,0 | 1,5 | 0,3 | 7.640 |
| ab 1991 o. Neubau | 20 | 1,2 | 0,8 | 1,7 | 1,1 | 0,2 | 10.054 |
| Neubau | 22 | 1,0 | 0,7 | 1,2 | 0,9 | 0,1 | 12.462 |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 33 | 1,3 | 0,7 | 2,2 | 1,2 | 0,3 | 8.195 |
| 1950 - 1977 | 18 | 1,5 | 0,9 | 1,8 | 1,5 | 0,2 | 7.477 |
| 1978 - 1990 | 6 | 1,6 | 1,2 | 2,0 | 1,6 | 0,3 | 7.339 |
| ab 1991 o. Neubau | 15 | 1,4 | 1,1 | 1,7 | 1,4 | 0,2 | 7.642 |
| Neubau | 5 | 0,9 | 0,7 | 1,1 | 0,9 | 0,2 | 12.729 |

3.8.8.3.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

| Baujahr | Anzahl | Mittelwert [%] | Minimum [%] | Maximum [%] | Median [%] | Standardabweichung | Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²] |
|-------------------|--------|----------------|-------------|-------------|------------|--------------------|---|
| 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 31 | 1,4 | 1,0 | 1,9 | 1,3 | 0,3 | 6.843 |
| 1950 - 1977 | 76 | 1,9 | 1,0 | 3,5 | 1,8 | 0,5 | 5.277 |
| 1978 - 1990 | 20 | 2,0 | 1,2 | 3,0 | 2,1 | 0,5 | 4.947 |
| ab 1991 o. Neubau | 25 | 1,5 | 0,9 | 2,0 | 1,5 | 0,3 | 6.935 |
| Neubau | 21 | 1,1 | 0,9 | 1,3 | 1,1 | 0,1 | 9.113 |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 16 | 1,3 | 1,1 | 1,6 | 1,3 | 0,2 | 7.136 |
| 1950 - 1977 | 44 | 1,8 | 1,0 | 3,5 | 1,8 | 0,6 | 5.460 |
| 1978 - 1990 | 10 | 1,8 | 1,2 | 3,0 | 1,8 | 0,5 | 5.458 |
| ab 1991 o. Neubau | 12 | 1,4 | 0,9 | 1,9 | 1,4 | 0,3 | 7.173 |
| Neubau | 18 | 1,1 | 0,9 | 1,3 | 1,1 | 0,1 | 9.029 |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 15 | 1,5 | 1,0 | 2,1 | 1,4 | 0,4 | 6.610 |
| 1950 - 1977 | 32 | 2,0 | 1,0 | 3,1 | 2,1 | 0,5 | 5.025 |
| 1978 - 1990 | 8 | 2,2 | 1,8 | 2,6 | 2,2 | 0,3 | 4.366 |
| ab 1991 o. Neubau | 14 | 1,4 | 0,8 | 2,0 | 1,4 | 0,4 | 7.082 |
| Neubau | 3 | 1,0 | 1,0 | 1,1 | 1,0 | 0,1 | 9.616 |

3.8.8.3.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

| Baujahr | Anzahl | Mittelwert [%] | Minimum [%] | Maximum [%] | Median [%] | Standardabweichung | Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²] |
|--------------------------|--------|----------------|-------------|-------------|------------|--------------------|---|
| 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 30 | 1,9 | 0,7 | 3,1 | 1,8 | 0,6 | 5.174 |
| 1950 - 1977 | 211 | 2,1 | 1,2 | 3,3 | 2,0 | 0,4 | 4.429 |
| 1978 - 1990 | 13 | 1,8 | 1,4 | 2,4 | 1,7 | 0,4 | 5.177 |
| ab 1991 o. Neubau | 156 | 1,4 | 1,0 | 2,0 | 1,4 | 0,3 | 6.936 |
| Neubau | 200 | 1,3 | 0,9 | 1,6 | 1,3 | 0,1 | 7.911 |
| 1. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 14 | 1,8 | 1,0 | 5,0 | 1,5 | 1,0 | 5.430 |
| 1950 - 1977 | 97 | 2,0 | 0,8 | 3,6 | 1,9 | 0,5 | 4.558 |
| 1978 - 1990 | 8 | 1,7 | 1,4 | 2,1 | 1,7 | 0,2 | 5.081 |
| ab 1991 o. Neubau | 87 | 1,4 | 0,9 | 1,9 | 1,3 | 0,3 | 7.323 |
| Neubau | 151 | 1,3 | 0,9 | 1,6 | 1,3 | 0,1 | 7.852 |
| 2. Halbjahr 2022 | | | | | | | |
| bis 1949 | 15 | 2,1 | 1,3 | 2,9 | 2,2 | 0,4 | 4.386 |
| 1950 - 1977 | 111 | 2,1 | 1,3 | 3,0 | 2,1 | 0,4 | 4.381 |
| 1978 - 1990 | 5 | 2,0 | 1,4 | 2,7 | 2,2 | 0,6 | 5.361 |
| ab 1991 o. Neubau | 73 | 1,5 | 1,1 | 2,0 | 1,5 | 0,3 | 6.559 |
| Neubau | 53 | 1,3 | 0,9 | 1,8 | 1,3 | 0,2 | 7.908 |

3.8.9 Büromieten

Im Rahmen der Auswertung der Kaufverträge werden tatsächlich gezahlte Mieten angefragt. Die Aussagekraft der bis zum Immobilienmarktbericht 2018 in diesem Kapitel dargestellten Durchschnittsmieten und der Standardabweichungen war aufgrund der geringen Fallzahlen eingeschränkt. Der Gutachterausschuss hat sich daher entschieden, diese Mieten künftig nicht mehr darzustellen und empfiehlt, im Bürobereich auf den Gewerbemarktbericht der IHK ([Gewerbemarktbericht - Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main - IHK Frankfurt am Main](#)) zurückzugreifen oder Vergleichsmieten von den großen Maklerhäusern heranzuziehen.

4 Weitere Veröffentlichungen und Produkte

4.1 Publikation: 35 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main



Das Kompendium „35 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main“ enthält -getrennt für den Frankfurter Wohnungsmarkt und den Büro- und Gewerbesektor- umfangreiches Zahlenmaterial und textliche Hintergründe zu den Fakten und Entwicklungen von 1984 bis 2018. Darin sind alle wesentlichen Grundlagen veröffentlicht, die der Gutachterausschuss zur Bewertung des Immobilienmarktes in diesen 35 Jahren ermittelt hat (u. a. Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Ertragsfaktoren).

Die Broschüre kann als pdf-Dokument im Internet unter www.gutachterausschuss.frankfurt.de > [35 Jahre Immobilienmarkt](#) kostenfrei heruntergeladen werden.

4.2 Vergleichsfaktoren

4.2.1 Stadt Frankfurt 2023

Die betreffenden Frankfurter Daten sind seit 2022 nicht mehr als Anlage im Immobilienmarktbericht enthalten. Sie finden diese kostenfrei in einem gesonderten Dokument, das Sie im Internet kostenfrei herunterladen können:

www.gutachterausschuss.frankfurt.de > [Erbschaft-/Schenkungsteuer](#)



4.2.2 Land Hessen 2023

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse veröffentlicht für den Wohnungsmarkt die landesweiten Vergleichsfaktoren gemäß dem Bewertungsgesetz. Hiermit liegen in einer Broschüre Vergleichsdaten für Eigentumswohnungen, freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften hessenweit vor. Die Broschüre kann kostenfrei beim Land Hessen im [Downloadcenter](#) heruntergeladen werden.

Insbesondere für Steuerberater stellt diese Veröffentlichung eine wertvolle Arbeitsgrundlage dar.

4.3 Bodenrichtwerte

Das Stadtgebiet Frankfurt am Main wurde in Wertzonen aufgeteilt, in denen die Grundstücke weitgehend gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse haben. Aus vorliegenden Kaufpreisen werden alle zwei Jahre für diese Zonen Bodenrichtwerte ermittelt.



Bodenrichtwerte erhalten Sie

- kostenlos im Internet unter bodenrichtwerte.frankfurt.de (Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022, flurstückgenau, sowie zurückliegende Stichtage bis zum 01.01.2010) oder unter www.boris.hessen.de (Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022, flurstückgenau)
- schriftlich zum Preis von 28 € beim Stadtvermessungsamt (siehe „Kontakt“ auf der Rückseite dieses Berichts)
- zur Einsicht beim Stadtvermessungsamt (siehe „Kontakt“ auf der Rückseite dieses Berichts)
- als Karte im Maßstab 1: 15.000 zum Preis von 224 € (ggf. zzgl. Versandkosten) beim Stadtvermessungsamt (siehe „Kontakt“ auf der Rückseite dieses Berichts)

Eine Erläuterung zum Einblenden älterer Bodenrichtwertjahrgänge finden Sie in Kapitel 3.8.2 (Seite 49 ff.).

4.4 Verkehrswertgutachten

Der Gutachterausschuss erstellt auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wohnungseigentum sowie anderen Werten (insbesondere Rechte an Grundstücken). Im Gegensatz zu Gutachten anderer Sachverständiger werden die Verkehrswerte durch gemeinschaftliche Beratung von drei Gutachtern/Gutachterinnen ermittelt. In der Regel dienen die Gutachten als neutrale Grundlage bei Steuerveranlagungen, Erbschaftsauseinandersetzungen, Scheidungen und als Grundlage bei Verkaufsverhandlungen.

Von großem finanziellem Vorteil kann ein Gutachten im Rahmen der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer sein. Wir bieten Ihnen an, vor Antragstellung zu klären, ob ein Verkehrswertgutachten zu steuerlichen Entlastungen führen kann. Auch die Wertminderung auf den Immobilienwert eines möglicherweise im Rahmen einer Schenkung geplanten Nießbrauchrechtes kann im Vorfeld berechnet werden.

Die Kosten für ein Gutachten sind abhängig von der Höhe der festgestellten Werte.

Kostenbeispiele (Gutachten über bebaute Grundstücke, Stand: September 2022):

Summe der ermittelten Werte laut Gutachten

300.000 €

⇒ Kosten ca. 2.797 € brutto, zzgl. Auslagen

1,5 Mio. €

⇒ Kosten ca. 3.951 € brutto, zzgl. Auslagen

Der genaue Gebührenwert ist zu ermitteln nach der geltenden Gebührenordnung; weitere Informationen dazu sind im Internet zu finden:

www.gutachterausschuss.frankfurt.de > Verkehrswertgutachten > Gebühren Verkehrswertgutachten

4.5 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Als kostengünstige Alternative zu Gutachten oder bei individuellen Bewertungsfragen können Auszüge aus der Kaufpreissammlung von Interesse sein. In der Kaufpreissammlung werden alle Veräußerungen in anonymisierter Form registriert, die im Stadtgebiet Frankfurt am Main stattfinden. Je nach Bewertungsfall kann aus dieser Sammlung nach gewünschten Vorgaben abgefragt werden. Sie erhalten somit eine wertvolle Orientierung zur Preisfindung.

Wir bieten folgende Möglichkeiten (Stand der Gebühren: Februar 2022):

- **Auszüge aus der Kaufpreissammlung**

Je nach vorgegebenen Abfragekriterien erhalten Sie Informationen zu einzelnen Veräußerungen in anonymer Form.

Kosten: einschließlich bis zu 10 mitgeteilten Vergleichsfällen 120 €
je weiterem mitgeteilten Vergleichsfall 5 €

- **Statistische Erhebungen**

Für besonders gelagerte Bewertungsfragen führen wir statistische Untersuchungen durch, die an individuelle Fragestellungen ausgerichtet werden. So wurde beispielsweise untersucht, wie sich die Wohnungsgröße von Neubau-Eigentumswohnungen in den letzten Jahren verändert hat.

Kosten: Mindestgebühr: 142 €
bei einer Zeitdauer von mehr als 2 Stunden je weitere Stunde plus 71 €

Weitere Informationen zur Kaufpreissammlung und entsprechende Antragsformulare zum Download stehen im Internet bereit unter:

www.gutachterausschuss.frankfurt.de > Auszug Kaufpreissammlung

Platz für Notizen:

5 Kontakt

Bei Bestellungen:

(Bodenrichtwerte, Marktberichte, Bodenrichtwertkarten)

Geodaten Stadtvermessungsamt

Internet: www.vermessungsamt.frankfurt.de
E-Mail: geodaten@stadt-frankfurt.de
Adresse: Stadtvermessungsamt
Kurt-Schumacher-Str. 10
60311 Frankfurt am Main
Telefon: +49 (0) 69 212 40411

Bei Bewertungsfragen:

(Gutachten, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, etc.)

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

Internet: www.gutachterausschuss.frankfurt.de
E-Mail: gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de
Adresse: Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main
Bauteil A, 6. Stock
Kurt-Schumacher-Str. 10
60311 Frankfurt am Main
Sprechzeiten: dienstags und donnerstags von 8:30 - 12:30 Uhr
und nach Vereinbarung
**Wir bitten darum,
Termine vorab telefonisch abzustimmen.
Vielen Dank!**
Telefon: +49 (0) 69 212 36781

6 Dokumenthistorie

Folgende redaktionelle Änderungen wurden am Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023 vorgenommen:

| Datum | Betroffenes Kapitel / Änderung | Seite |
|------------|--|-------|
| 04.05.2023 | 3.8.3 Liegenschaftszinssätze Korrektur Beschreibungstext Liegenschaftszinssätze | 55 |
| 15.05.2023 | 3.7.5.1 Erstverkauf aus Wohnungseigentumsmaßnahmen Ergänzung der Nummerierung in der Überschrift des Kapitels | 35 |
| 27.06.2023 | 3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt Korrektur der Umsatzzahlen des Jahres 2020 | 18 |
| 19.10.2023 | 6 Dokumenthistorie Einfügen der Dokumenthistorie zur Dokumentation der Änderungen am Dokument | 99 |

Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2023 – 1. Halbjahr

Starker Umsatzrückgang und rückläufige Preise

Der Immobilienmarkt im 1. Halbjahr 2023 wird vor allem durch die gestiegenen Baupreise und das gegenüber den Vorjahren stark gestiegene Zinsniveau geprägt. Die Marktteilnehmer sind verunsichert, was sich durch einen starken Umsatzrückgang vor allem in den Anlageobjekten zeigt. Investoren schrecken noch vor neuen Investitionen zurück, da die weitere Entwicklung bei den marktbildenden Einflussfaktoren noch nicht absehbar ist.

Aufgrund der stark gestiegenen Zinsen und Baukosten wurden kaum neue Investitionen getätigt und das Angebot an neuen Eigentumswohnungen sowie an neuen Mietobjekten und Eigenheimen ist stark rückläufig. Daher ist es auch nicht verwunderlich, dass nur noch wenige Neubauwohnungen zum Verkauf kommen.

Im gewerblichen Bereich fehlten vor allem Transaktionen im hochpreisigen Segment. Preisrückgänge in Form von höheren Renditen zeigten sich seit Mitte 2022 und setzten sich im 1. Halbjahr 2023 fort. Es ist nicht mit einem weiteren Preiseinbruch zu rechnen, allerdings muss sich der Markt zunächst noch konsolidieren und stabilisieren. Der Gewerbebestandort Frankfurt wird sowohl in den Bereichen Büro und Einzelhandel wie auch im einfachem Gewerbe seine Attraktivität behalten.

1 Bauland

Im 1. Halbjahr 2023 wurden 13 unbebaute Grundstücke für Eigenheimbebauung verkauft (1. Halbjahr 2022: 10). Die veräußerten Grundstücke waren im Mittel 420 m² groß und erzielten durchschnittlich rd. 1.540 €/m² (1.070 €/m² - 2.100 €/m²).

Die Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken blieben mit 9 Transaktionen rd. 61 % unter dem Niveau des 1. Halbjahrs 2022 (23 Verkäufe). Die Preise lagen zwischen rd. 1.470 €/m² und rd. 3.430 €/m² (jeweils bei WGFZ 1,0).

2 Eigentumswohnungen

2.1 Mittlere Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen (jeweils 1. Halbjahr)

90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.), inkl. Wohnhochhäuser, Baujahr ab 2021

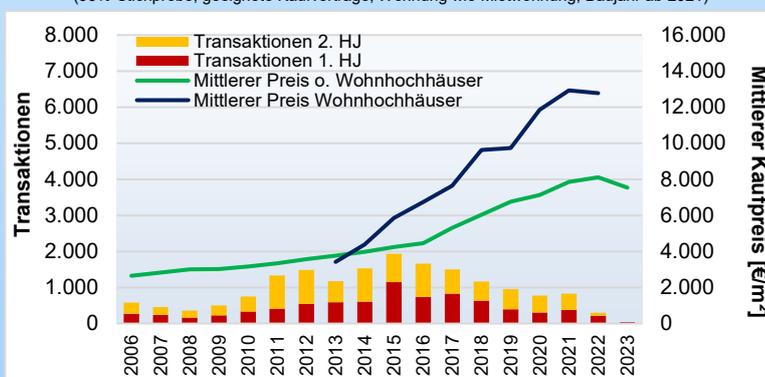
| | Insgesamt | | Innenstadt (inkl. Bockenheim) | | Sonstiges Stadtgebiet | |
|-------------|-----------|---------------------|----------------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
| | Anzahl | Mittlerer Kaufpreis | Anzahl | Mittlerer Kaufpreis | Anzahl | Mittlerer Kaufpreis |
| 2021 | 377 | 8.180 | 257 | 8.830 | 80 | 6.330 |
| 2022 | 220 | 8.270 | 142 | 8.860 | 58 | 7.110 |
| 2023 | 38 | 7.530 | 20 | 7.660 | 14 | 7.400 |

Im 1. Halbjahr 2023 wurden lediglich 38 Neubau-Eigentumswohnungen veräußert. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gingen die Transaktionen um rd. 80 % zurück. Die durchschnittlichen mittleren Kaufpreise sanken ebenfalls: Insgesamt lagen sie rd. 9 % niedriger als im 1. Halbjahr 2022. Während in der Innenstadt ein Rückgang um rd. 14 % zu verzeichnen war, wurde allerdings im sonstigen Stadtgebiet ein Anstieg um rd. 4 % registriert.

Neubau-Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern wurden im 1. Halbjahr 2023 nicht veräußert. Das ist auch ein Grund für den Preisrückgang in der Innenstadt. Der Umsatz der Wohnhochhäuser der Baujahre ab 2010 ohne Neubau war rückläufig, im 1. Halbjahr 2023 wurden in diesem Segment 39 Objekte veräußert.

Aufgrund der niedrigen Transaktionszahlen ist eine Auswertung nach Stadtteilen für den Verkauf von Neubau-Eigentumswohnungen für das 1. Halbjahr 2023 nicht möglich. Die langfristige Betrachtung der Verkäufe von Neubau-Eigentumswohnungen zeigt, dass die Zahl der Verkäufe auf einen historischen Tiefpunkt gesunken ist.

Entwicklung von Neubau-Eigentumswohnungen
(90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Wohnung wie Mietwohnung, Baujahr ab 2021)



Allgemeine Hinweise:

Unter Neubauten sind Gebäude mit Baujahren innerhalb der letzten 3 Jahre ausgehend vom jeweiligen Berichtsjahr zu verstehen. Für die Abfrage nach den Umsätzen werden alle Kauffälle herangezogen. Bei Angaben, die sich auf den Preis beziehen, werden nur geeignete Kaufverträge berücksichtigt (extremwertbereinigt). Alle angegebenen Zahlen beziehen sich auf das jeweils 1. Halbjahr, sofern keine andere Angabe vermerkt ist. Stichtag für die Abfragen war für Eigentumswohnungen der 17.07.2023, für Bauland und bebaute Grundstücke der 26.07.2023, für das Kapitel „4 – Umsätze“ der 31.07.2023. Eventuell abweichende Gesamtsummen ergeben sich durch Rundungen bzw. durch die Bildung von 90%-Stichproben. Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße unbebauter Einfamilienhausgrundstücke wurden nur Grundstücksflächen unter 1.000 m² berücksichtigt, da bei größeren Grundstücken davon auszugehen ist, dass sie noch aufgeteilt werden. Durch die kontinuierliche Einarbeitung neuer Erkenntnisse zu beurkundeten Kaufverträgen kann es zu Veränderungen oder Verschiebungen in den Zahlen der Vorjahre kommen (z.B. wenn ein Vertrag rückabgewickelt wird oder wenn sich bei der weiteren Bearbeitung eines Vertrages die bei der Erfassung festgestellte Nutzung tatsächlich anders als ursprünglich angenommen erweist).

2.2 Mittlere Kaufpreise für Altbau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2023

90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.), Baujahr vor 1950

| Altbau-Eigentumswohnungen Grundbuchbezirk(e) / Ortsteile | | Anzahl | Mittelwert [€/m ²] | Minimum [€/m ²] | Maximum [€/m ²] |
|---|--|--------|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 10, 11, 17-19 | Westend | 3 | 10.700 | 7.500 | 12.460 |
| 12-14, 20-23, 25 | Nordend, Ostend | 30 | 6.820 | 4.640 | 9.720 |
| 24, 26-29 | Bornheim | 9 | 6.010 | 5.510 | 7.080 |
| 30-33 | Sachsenhausen | 17 | 5.720 | 2.500 | 8.850 |
| 40-43, 48 | Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel | 3 | 4.360 | 3.780 | 4.890 |
| 34 | Bockenheim | 12 | 4.310 | 3.170 | 7.200 |
| 44-47 | Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim | 8 | 4.190 | 3.330 | 5.070 |
| 15, 16 | Gutleutviertel, Gallus | 4 | 3.880 | 2.440 | 5.280 |
| 57, 60-63 | Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim | 5 | 3.200 | 2.280 | 4.710 |

Im 1. Halbjahr 2023 wurden 102 Wohnungen mit einem Baujahr vor 1950 verkauft (1. Halbjahr 2022: 164). Der mittlere Kaufpreis lag mit rd. 5.450 €/m² Wohnfläche rd. 18 % niedriger als im Vorjahreszeitraum (rd. 6.670 €/m²).

Die höchsten mittleren Preise wurden mit rd. 10.700 €/m² Wohnfläche im Westend erzielt. Die Preise in der Innenstadt liegen rd. 1/3 höher als im sonstigen Stadtgebiet. Da die mittleren Preise sich häufig nur auf wenige Verkäufe stützen, sind sie vor einer weiteren Verwendung kritisch zu hinterfragen.

2.3 Preisentwicklung im Stadtgebiet (jeweils 1. Halbjahr)

90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Gliederung nach Baujahr u. Mietstatus, Wohnung wie Mietwohnung (o. Penthouse, Maisonette, etc.)

| Baujahr/Mietstatus | 1. HJ 2021 | | 1. HJ 2022 | | 1. HJ 2023 | |
|----------------------------------|------------|---------------------|------------|---------------------|------------|---------------------|
| | Anz.* | [€/m ²] | Anz.* | [€/m ²] | Anz.* | [€/m ²] |
| Baujahr bis 1918 | 130 | 6.810 | 113 | 6.700 | 70 | 5.700 |
| - hiervon vermietet | 43 | 6.040 | 41 | 5.970 | 25 | 4.640 |
| - hiervon unvermietet | 87 | 7.130 | 71 | 7.100 | 45 | 6.180 |
| Baujahr 1919 - 1949 | 34 | 5.320 | 29 | 6.570 | 24 | 4.720 |
| - hiervon vermietet | 10 | 4.140 | 9 | 6.680 | 9 | 3.630 |
| - hiervon unvermietet | 26 | 5.750 | 21 | 6.670 | 15 | 5.570 |
| Baujahr 1950 - 1977 | 360 | 4.450 | 351 | 4.920 | 257 | 3.970 |
| - hiervon vermietet | 125 | 3.910 | 113 | 4.430 | 73 | 3.740 |
| - hiervon unvermietet | 228 | 4.720 | 239 | 5.180 | 185 | 4.030 |
| Baujahr 1978 - 1990 | 43 | 4.750 | 46 | 4.500 | 51 | 4.300 |
| - hiervon vermietet | 11 | 3.180 | 15 | 3.320 | 11 | 4.400 |
| - hiervon unvermietet | 30 | 5.190 | 29 | 5.010 | 39 | 4.210 |
| Baujahr ab 1991 o. Neubau | 285 | 6.970 | 279 | 7.690 | 184 | 7.060 |
| - hiervon vermietet | 60 | 6.040 | 46 | 6.890 | 22 | 5.860 |
| - hiervon unvermietet | 225 | 7.250 | 233 | 8.040 | 160 | 7.190 |
| Neubau | 341 | 8.180 | 197 | 8.270 | 34 | 7.530 |
| - hiervon vermietet | 2 | .. | 0 | - | 0 | - |
| - hiervon unvermietet | 340 | 8.180 | 197 | 8.270 | 34 | 7.530 |

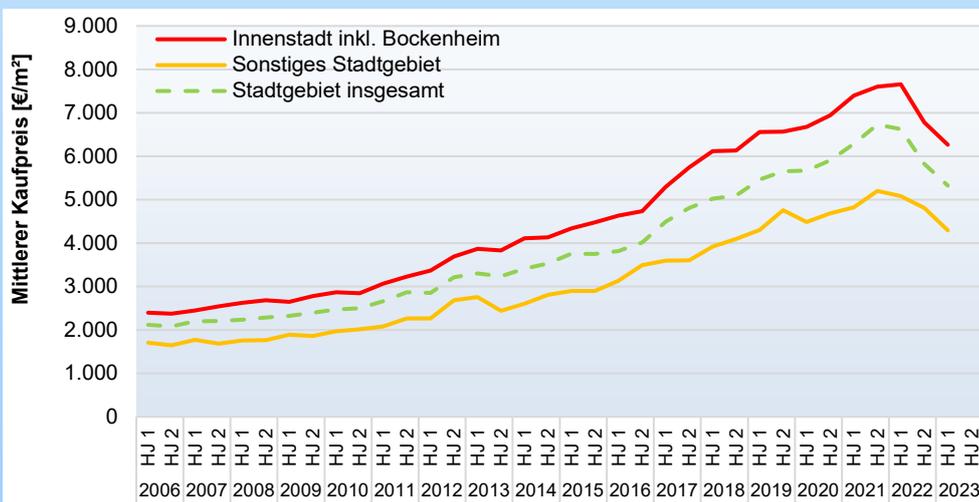
Die Transaktionszahlen für Eigentumswohnungen sind im 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in nahezu allen Baujahresklassen gesunken. Im Segment Neubau-Eigentumswohnungen wurde nur knapp ein Fünftel der Veräußerungen des 1. Halbjahres 2022 beurkundet. Allein in der Baujahresklasse „1978-1990“ blieben die Verkäufe auf dem Niveau des Vorjahres.

Die mittleren Kaufpreise sanken im 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in allen Baujahresklassen um mehr als 10 %. Bei den Neubau-Eigentumswohnungen fiel der Preisrückgang mit rd. 9 % etwas geringer aus. Lediglich vermietete Wohnungen mit einem Baujahr zwischen 1978 und 1990 erzielten durchschnittlich höhere Preise als im 1. Halbjahr 2022. Dieser vermeintliche Preisanstieg lässt sich allerdings auf vermehrte Verkäufe in besseren Lagen zurückführen.

* Eventuell abweichende Gesamtsummen ergeben sich durch die Bildung von 90 % Stichproben bzw. durch Nichtbeachtung von Verkäufen mit unbekanntem Mietstatus

2.4 Langfristige Preisentwicklung von Eigentumswohnungen ohne Berücksichtigung von Neubauten und Wohnhochhäusern

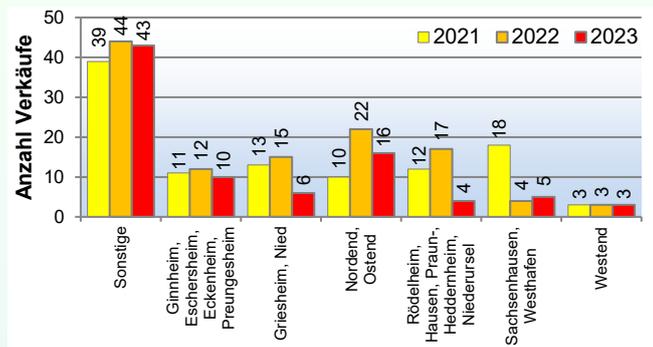
100%-Stichprobe, geeignete KV, Wohnung wie Mietwohnung (o. Penthouse, Maisonette, Eigenheim, etc.)



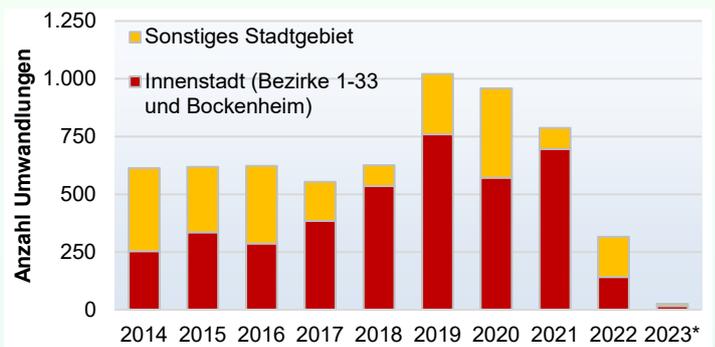
Die langfristige Betrachtung der mittleren Preise von Eigentumswohnungen zeigt, dass der stete Aufwärtstrend der letzten Jahre Mitte 2022 einen Wendepunkt erreicht hat. Der zum Teil erhebliche Umsatzrückgang deutete bereits ab Juli 2022 auf eine Änderung des Immobilienmarktes hin, da die Vorstellungen über den Kaufpreis bei Verkäufern und Kaufinteressenten oft zu weit auseinander lagen, sodass kein Vertragsabschluss zustande kam. Im 1. Halbjahr 2023 bestätigte sich dieser neue Markt auch durch sinkende Kaufpreise.

2.5 Geschosswohnungsbau

Verkäufe reiner Mehrfamilienhäuser (jeweils 1. Halbjahr)



Umwandlungen 2014 – 2023*



*2023 = Halbjahresergebnis

Mit 87 veräußerten Mehrfamilienhäusern wurden im 1. Halbjahr 2023 etwa ein Viertel weniger Objekte verkauft als im Vorjahreszeitraum. Durchschnittlich wurde in Frankfurt am Main der 27,7-fache Jahresrohertrag als Kaufpreis vereinbart (1. Halbjahr 2022: 34,2-facher Jahresrohertrag). Bei Spitzenobjekten wurden vereinzelt auch Kaufpreise bis zum 55-fachen Jahresrohertrag erzielt. Im 1. Halbjahr 2023 wurden lediglich 26 umgewandelte Wohnungen registriert. Bereits 2022 lag die Zahl der umgewandelten Objekte deutlich unter den Werten der Vorjahre. Dies ist unter anderem auf die Steuerungsmaßnahmen durch das Baulandmobilisierungsgesetz in Verbindung mit der Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung zurückzuführen. Gestiegene Zinsen bewirken einerseits eine erschwerte Finanzierung und bieten andererseits verbesserte Anlageformen.

3 Eigenheimmarkt

Die Zahl veräußerter Eigenheime ist im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 5 % gestiegen. Die 208 verkauften Objekte erzielten einen Umsatz von rd. 157,5 Mio. € (1. HJ 2022: 199 Transaktionen, Umsatz rd. 171,1 Mio. €). Der Umsatz sank damit gegenüber dem 1. Halbjahr 2021 um rd. 8 %. Die mittleren Preise je Eigenheim sind ohne Berücksichtigung der Neubauten um rd. 6 % zurückgegangen.

3.1 Veräußerungen von Neubau-Eigenheimen (jeweils 1. Halbjahr)

100%-Stichprobe, durchschnittl. Grundstücksgröße = 90%-Stichprobe

| Jahr | Baujahr ab | Anzahl | Umsatz [Mio. €] | Grundstücksfläche [ha] | durchschn. Grundstücksgröße [m ²] |
|------|------------|--------|-----------------|------------------------|---|
| 2021 | 2019 | 29 | 30,2 | 0,8 | 260 |
| 2022 | 2020 | 9 | 22,1 | 0,3 | 320 |
| 2023 | 2021 | 3 | 2,8 | 0,1 | 220 |

Wie bereits im 1. Halbjahr 2022 war bei den Verkaufszahlen neuer Eigenheime im 1. Halbjahr 2023 ein Rückgang um zwei Drittel zu verzeichnen: es wurden lediglich 3 Transaktionen beurkundet. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 87 % gesunken.

3.2 Mittlere Kaufpreise für Reihenmittelhäuser (jeweils 1. HJ)

Lage: gehoben, mittel, einfach und sehr einfach

90%-Stichprobe, geeignete KV, Grundstücksfl. 100 bis 300 m²

| Jahr | Anzahl | Mittlerer Kaufpreis [€] | Minimum [€] | Maximum [€] |
|------------------------------------|--------|-------------------------|-------------|-------------|
| Baujahr bis 1918 | | | | |
| 2021 | 1 | .. | .. | .. |
| 2022 | 0 | - | - | - |
| 2023 | 1 | .. | .. | .. |
| Baujahr 1919 bis 1949 | | | | |
| 2021 | 14 | 366.000 | 197.000 | 550.000 |
| 2022 | 12 | 455.000 | 340.000 | 630.000 |
| 2023 | 20 | 425.000 | 310.000 | 670.000 |
| Baujahr 1950 bis 1977 | | | | |
| 2021 | 22 | 480.000 | 300.000 | 645.000 |
| 2022 | 17 | 629.000 | 300.000 | 938.000 |
| 2023 | 15 | 471.000 | 310.000 | 665.000 |
| Baujahr 1978 bis 1990 | | | | |
| 2021 | 3 | 582.000 | 505.000 | 660.000 |
| 2022 | 2 | .. | .. | .. |
| 2023 | 8 | 639.000 | 497.000 | 840.000 |
| Baujahr ab 1991 ohne Neubau | | | | |
| 2021 | 8 | 824.000 | 720.000 | 998.000 |
| 2022 | 7 | 852.000 | 660.000 | 1.092.000 |
| 2023 | 6 | 699.000 | 631.000 | 770.000 |
| Neubau | | | | |
| 2021 | 4 | 1.248.000 | 1.170.000 | 1.379.000 |
| 2022 | 0 | - | - | - |
| 2023 | 1 | .. | .. | .. |

3.3 Wohnungserbbaurechte in Frankfurt am Main

90%-Stichprobe, geeignete KV, alle Haustypen, alle Grundstücksgrößen

Frankfurt weist einen starken Wohnungserbbaurechtmarkt auf. Neben großen Erbbaurechtsgebieten wie z. B. Goldstein wurden in den vergangenen Jahren auch wieder viele Baumaßnahmen in Neubaugebieten auf Erbbaurechtsgrundstücken durchgeführt. Hierbei handelt es sich neben der bisher überwiegenden Nutzungsart „Einfamilienhaus“ auch zunehmend um Geschosswohnungsbauten bzw. um Wohnungseigentum. Für Wohnimmobilien wird seitens der Stadt Frankfurt am Main zumeist ein Erbbauzinsatz von 2,5 % des Bodenwertes verlangt. Bei anstehenden Vertragsanpassungen, z. B. im Verkaufsfall, wird oft eine Verlängerung des Erbbaurechts bis zu 99 Jahre angeboten.

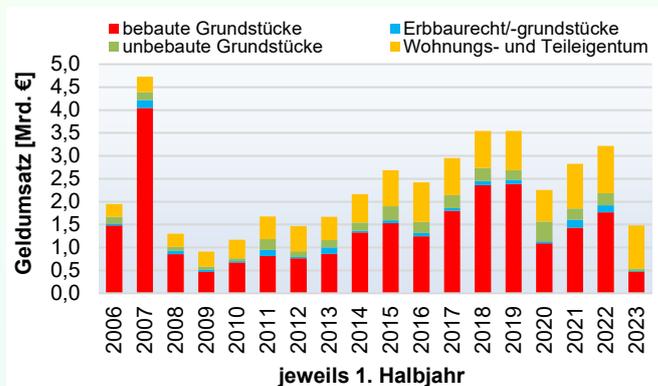
Im 1. Halbjahr 2023 wurden 35 Eigenheime als bebautes Erbbaurecht verkauft. In der Baujahresklasse „1919 bis 1949“ wurden durchschnittlich 335.000 € gezahlt (9 Verkäufe, Grundstücksgröße rd. 450 m²), in der Baujahresklasse „1950 bis 1977“ erzielten 6 Transaktionen im Mittel rd. 395.000 € (Grundstücksgröße rd. 485 m²). Eigenheime der Baujahre ab 1991 ohne Neubau erzielten durchschnittlich rd. 480.000 € (6 Verkäufe, Grundstücksgröße rd. 190 m²). Neubau-Eigenheime als bebautes Erbbaurecht wurden nicht veräußert.

19 Eigentumswohnungen wurden im 1. Halbjahr 2023 als bebautes Wohnungserbbaurecht für durchschnittlich 4.130 €/m² Wohnfläche veräußert. Drei Wohnungen der Baujahresklasse „1950 bis 1977“ erzielten durchschnittlich rd. 2.400 €/m² Wohnfläche, der mittlere Kaufpreis für 8 Wohnungen der Baujahre „ab 1991 ohne Neubau“ lag bei rd. 4.230 €/m² Wohnfläche. Im 1. Halbjahr 2023 wurde lediglich eine Neubauwohnung als bebautes Erbbaurecht veräußert.

4 Umsätze

Die Transaktionen sind im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreshalbjahr um rd. 42 % gesunken, es wurden lediglich 1.743 Objekte veräußert. Der Geldumsatz ging im Vergleich zum 1. Halbjahr 2022 (3,2 Mrd. €) um knapp 54 % zurück auf rd. 1,5 Mrd. €. Die langfristige Betrachtung der Umsätze im 1. Halbjahr zeigt, dass der Umsatz im 1. Halbjahr 2023 auf dem Niveau von 2011 bis 2013 liegt.

Im 1. Halbjahr 2023 wurden lediglich 8 Verträge mit Kaufpreisen von über 10 Mio. € beurkundet, damit sind die Großtransaktionen um rd. 77 % zurückgegangen, der Geldumsatz sank um rd. 60 %. Mit einem Umsatz von rd. 0,6 Mrd. € lag der Anteil der Großtransaktionen am Gesamtumsatz im 1. Halbjahr 2023 damit bei rd. 43 % (1. HJ 2022: 34 Verträge, 1,6 Mrd. €, Anteil am Gesamtumsatz: rd. 50 %).



4.1 Grundeigentumswechsel 2021 – 2023 (jeweils 1. Halbjahr)

| Vertrags-/Eigentumsart | Anzahl | | | Umsatz [Mio. €] | | | Fläche [ha] | | |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|----------------|----------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2021 | 2022 | 2023 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Unbebaute Grundstücke | 208 | 168 | 171 | 364,4 | 288,4 | 54,0 | 34,4 | 33,0 | 27,4 |
| Erbbaurechtsbegründungen | 7 | 3 | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 4,0 | 1,0 | 0,0 |
| Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken | 1 | 0 | 1 | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Bebaute Grundstücke | 476 | 422 | 360 | 1.435,4 | 1.769,5 | 462,0 | 26,6 | 27,5 | 16,7 |
| Erbbaurechte mit Gebäude(n) | 59 | 63 | 39 | 32,7 | 103,7 | 13,9 | 2,3 | 4,4 | 1,7 |
| Wohnungseigentum | 1.678 | 1.952 | 959 | 927,2 | 918,2 | 415,4 | -* | -* | -* |
| Wohnungseigentumserbbaurechte | 27 | 40 | 19 | 11,5 | 21,5 | 5,3 | -* | -* | -* |
| Teileigentum | 534 | 347 | 193 | 39,4 | 110,6 | 529,9 | -* | -* | -* |
| Teileigentumserbbaurechte | 4 | 12 | 1 | 5,1 | 2,8 | 0,0 | -* | -* | -* |
| Insgesamt | 2.994 | 3.007 | 1.743 | 2.815,8 | 3.214,7 | 1.480,7 | 67,3 | 66,0 | 45,8 |

* Bei Interesse an den Flächen in den Bereichen Wohnungs- und Teileigentum kann eine entsprechende Untersuchung der Kaufpreissammlung durchgeführt werden, die nach Zeitaufwand abgerechnet wird.

Im 1. Halbjahr 2023 waren sowohl bei den Transaktionszahlen wie auch beim Umsatz deutliche Rückgänge zu verzeichnen. Bei **unbebauten Grundstücken** ging der Umsatz im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 80 % zurück, obwohl die Zahl der Transaktionen auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums blieb. Es wurden nur sehr wenige Baugrundstücke gehandelt, große Investitionen blieben aus. Im Bereich des **Wohnungseigentums** sank der Umsatz um rd. 55 %, bei **bebauten Grundstücken** um rd. 74 %, da Großtransaktionen vor allem im gewerblichen Bereich stark rückläufig waren. Der Anstieg des Umsatzes um rd. 380 % beim **Teileigentum** ist auf einen hochpreisigen Verkauf (Büronutzung) zurückzuführen.

4.2 Teilmärkte Wohn- und Gewerbeimmobilien 2021 – 2023 (jeweils 1. Halbjahr)

• Teilmarkt Wohnen (Grundeigentum ohne Wohnungseigentum)

| Bebaute Wohnimmobilien | Anzahl | | | Umsatz [Mio. €] | | |
|---------------------------|------------|------------|------------|-----------------|--------------|--------------|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Einfamilienhäuser | | | | | | |
| Freistehende Gebäude | 41 | 40 | 31 | 40,5 | 32,2 | 30,7 |
| Doppelhaushälften | 55 | 20 | 36 | 37,9 | 13,0 | 24,6 |
| Reihenmittelhäuser | 78 | 60 | 69 | 39,3 | 33,0 | 33,8 |
| Reihenendhäuser | 40 | 29 | 24 | 31,9 | 20,1 | 16,8 |
| Sonstige** | 75 | 55 | 55 | 60,2 | 75,1 | 56,6 |
| EFH insgesamt | 289 | 204 | 215 | 209,8 | 173,4 | 162,4 |
| Mehrfamilienhäuser | | | | | | |
| Reine Wohnnutzung | 106 | 117 | 87 | 230,4 | 421,3 | 115,7 |
| Gemischte Nutzung | 49 | 59 | 36 | 134,2 | 274,9 | 92,5 |
| MFH insgesamt | 155 | 176 | 123 | 364,6 | 696,2 | 208,2 |

** Sonstige: Zweifamilienhäuser, Stadthäuser, villenartige Häuser, ein- und zweiseitig angebaute Häuser etc.

Bei Einfamilienhäusern nahmen die Transaktionen im 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 5 % zu, der Umsatz sank um rd. 6 %. Im Segment Mehrfamilienhäuser nahm die Zahl der Verkäufe um rd. 30 % ab, der Umsatz um rd. 70 %.

Der Anteil der Großtransaktionen (Kaufpreise über 10 Mio. €) von Mehrfamilienhäusern ist nach einer deutlichen Zunahme im Vorjahr wieder auf das Niveau von 2021 gesunken: im 1. Halbjahr 2023 wurden 2 Großtransaktionen mit einem Umsatz von rd. 49,0 Mio. € beurkundet (1. HJ 2022: 8 Großtransaktionen, Umsatz rd. 348,3 Mio. €).

• Teilmarkt Gewerbe

| Bebaute Gewerbeimmobilien | Anzahl | | | Umsatz [Mio. €] | | |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------------|--------------|-------------|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Handel | 0 | 11 | 2 | 0,0 | 130,1 | 17,6 |
| Büro und Verwaltung | 13 | 18 | 7 | 685,0 | 737,4 | 42,9 |
| Gewerbegrundstücke (klassisch) | 6 | 9 | 2 | 8,5 | 24,2 | 1,4 |
| Gewerbegrundstücke (gemischt genutzt) | 8 | 4 | 7 | 42,3 | 8,3 | 17,6 |
| Industriegrundstücke | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Hotel, Gast-/Vergnügungsstätten | 5 | 0 | 4 | 125,1 | 0,0 | 11,9 |
| Insgesamt | 32 | 42 | 22 | 860,9 | 899,9 | 91,4 |

Während die Zahl der Transaktionen im Teilmarkt Gewerbe im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 48 % abnahm, sank der Umsatz um rd. 90 %.

Wie bei den Mehrfamilienhäusern haben auch bei den Gewerbeimmobilien haben die Großtransaktionen (Kaufpreise über 10 Mio. €) gegenüber dem Vorjahreszeitraum stark abgenommen: Im 1. Halbjahr 2023 wurden nur 4 Transaktionen mit einem Umsatz von rd. 55,3 Mio. € beurkundet (1. Halbjahr 2022: 16 Verkäufe, Umsatz rd. 827,5 Mio. €).